

São Paulo, 21 de dezembro de 2021.

Consulta Formal nº 02/2021

Aos

Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII**

Prezado(a) Cotista,

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII**, inscrito no CNPJ sob nº 15.576.907/0001-70 (“Fundo”), vem, por meio desta consulta formal (“Consulta Formal” ou “Consulta”), nos termos do Art. 19, § 1º da Instrução da 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”), em atendimento à solicitação do HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 18.307.582/0001-19, na qualidade de cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo (“Cotista Solicitante”), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matéria da ordem do dia:

(i) A alteração do item 4.10.1 do Regulamento do Fundo, para que passe a ter a seguinte redação:

“4.10.1. Caberá à Instituição Administradora estabelecer os termos e condições aplicáveis às emissões realizadas no âmbito do Capital Autorizado, incluindo, sem limitação, os respectivos valores unitários das Cotas, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da distribuição de tais novas Cotas, aplicando-se, no que couber, o disposto no artigo 4.10 acima. Sem prejuízo dos termos aqui estabelecidos, caso a Administradora opte por realizar nova emissão de Cotas do Fundo por valor unitário que, líquido dos custos da referida emissão, esteja abaixo de seu valor patrimonial, esta deverá ser previamente submetida à deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.”

(ii) O pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Consulta Formal.

Quórum para deliberação:

A deliberação do item “(ii)” da ordem do dia deverá ser tomada por maioria de votos dos Cotistas manifestados na Consulta Formal, e do item “(i)” deverá ser tomada por maioria de votos dos cotistas manifestados na Consulta Formal, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

Como Votar?

Como forma de facilitar o acesso dos Cotistas ao voto, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma

plataforma eletrônica (“Voto Via Plataforma”). Para tanto, será encaminhado um correio eletrônico para que o Cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria de Ordem do Dia. Os e-mails serão encaminhados em até dois dias úteis após a presente Carta Consulta, levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A Brasil Bolsa e Balcão (“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).

Na plataforma que será disponibilizada, os cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto: (a) 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 oficial como foto do(s) representante(s) legal(is); (b) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial como foto do(s) representantes(s) legal(is); e (c) 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. Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Consulta Formal poderão participar da Consulta Formal, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472. Para caso de representação por procuração, é necessária a assinatura por firma reconhecida em cartório.

Para os investidores com posição em ambiente escritural, ou que por razões específicas não efetuem o Voto Via Plataforma, o voto poderá ser feito via Administradora (“Voto Via Administradora”). Neste caso, solicita-se que o voto seja manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no site da Administradora e da CVM, acompanhado das devidas instruções para preenchimento e envio (Anexo I). Caso algum Cotista vote por ambas as formas, Voto Via Plataforma e Voto Via Administradora, será considerado o último voto recebido.

Os cotistas que não se manifestarem até 07 de janeiro de 2022 às 18h00 serão considerados como ausentes para fins do quórum necessário para a aprovação da matéria, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

As deliberações das matérias aqui apresentadas serão publicadas até o dia 10 de janeiro de 2022 no site da Administradora, CVM e B3, também serão enviados aos Cotistas e mercado em geral via mailing.

Caso os Cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Rio Bravo pelos meios indicados a seguir:

E-mail: ri@riobravo.com.br

Telefone: +55 (11) 3509-6500

A Administradora informa que a minuta de Regulamento proposto em marcas de revisão, consolidando a alteração acima, foi disponibilizada para consulta concomitantemente à convocação. A Administradora informa, ainda, que o Cotista Solicitante requisitou que fosse disponibilizado um Pedido de Procuração, anexo a esta convocação, para viabilizar a maior participação dos cotistas.

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

Anexo I – Modelo de Carta Resposta.

Anexo II – Pedido de Procuração.

Anexo III – Regulamento Proposto.

Anexo IV – Proposta da Administradora.

Atenciosamente,

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

Anexo I
MODELO DE CARTA RESPOSTA¹

À

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
(“Administradora”)

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Conjunto 32
Vila Olímpia CEP 04551-065 – São Paulo – SP

Ref.: Consulta Formal nº 2/2021 (“Consulta Formal”)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº
15.576.907/0001-70 (“Fundo”)

Prezados Senhores,

Eu, NOME DO COTISTA, CPF/CNPJ nº NÚMERO DO CPF/CNPJ, venho por meio do presente apresentar voto por escrito nas deliberações constantes da Consulta Formal acima referida, autorizando a Administradora a realizar todas as medidas necessárias para a formalização da respectiva deliberação:

Matéria (i):

A alteração do item 4.10.1 do regulamento do Fundo para que passe a ter a seguinte redação:

“4.10.1. Caberá à Instituição Administradora estabelecer os termos e condições aplicáveis às emissões realizadas no âmbito do Capital Autorizado, incluindo, sem limitação, os respectivos valores unitários das Cotas, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da distribuição de tais novas Cotas, aplicando-se, no que couber, o disposto no artigo 4.10 acima. Sem prejuízo dos termos aqui estabelecidos, caso a Administradora opte por realizar nova emissão de Cotas do Fundo por valor unitário que, líquido dos custos da referida emissão, esteja abaixo de seu valor patrimonial, esta deverá ser previamente submetida à deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.”

¹ **INSTRUÇÕES GERAIS:** Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta Formal ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22, e seu parágrafo único, da Instrução CVM nº 472, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial 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 oficial 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 oficial com foto do(s) representante(s) legal(is). 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.

Aprovar ()

Não aprovar ()

Abster-me ()

Abster-me por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável ()

Matéria (ii):

O pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Consulta Formal.

Aprovar ()

Não aprovar ()

Abster-me ()

Abster-me por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável ()

Atenciosamente,

NOME DO COTISTA

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA

ANEXO II

Pedido de Procuração

São Paulo - SP, 14 de dezembro de 2021

Aos Senhores Cotistas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII

O cotista do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70 ("Fundo"), devidamente identificado ao final do presente Pedido de Procuração ("Cotista Solicitante"), na qualidade de titular de mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, superado o quórum mínimo de 0,5% (meio por cento) previsto na regulamentação aplicável, vem, por meio do presente, solicitar a V.Sas. procuração para o exercício do direito de voto na Consulta Formal do Fundo a ser realizada nos termos do pedido de convocação aqui anexo, **com o objetivode deliberar sobre i) alteração do regulamento do Fundo; e ii) o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Consulta Formal.**

Considerando a relevância da matéria e a fim de garantir a ampla participação de todos os cotistas do Fundo, formulamos este pedido de forma que os interessados outorguem procuração à HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Hedge Investments") para votar favoravelmente, desfavoravelmente ou se abster em relação a cada umas das matérias que compõem a ordem do dia.

Caso desejem outorgar a procuração nos termos deste pedido, solicitamos que seja enviada diretamente à Hedge Investments procuração conforme modelo abaixo, devidamente preenchida e assinada, **(i)** com firma reconhecida em cartório; e **(ii)** no caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, acompanhada de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento, bem como ata de eleição ou comprovação de poderes dos signatários, conforme o caso.


Endereço para o envio dos documentos e esclarecimentos de dúvidas:

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Horário Lafer, nº 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080At. Imobiliário


Telefone: (11) 3124-4100

E-mail: imobiliario@hedgeinvest.com.br

DocuSigned by:

6BB0C9C01AF9495...

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade

HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DocuSigned by:

C36F359956CE4B8...

Ricardo de Santos Freitas

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato e na melhor forma de direito, o Outorgante abaixo qualificado:

Nome completo/Razão social: _____.

CPF/CNPJ nº: _____.

Nomeia e constitui a **Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 26.843.225/0001-01, com sede na Avenida Horário Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ("Outorgada") como sua bastante procuradora, a quem outorga amplos poderes para representá-lo(a), de forma isolada, em relação à totalidade das cotas escrituradas em seu nome emitidas pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70 ("Fundo"), em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo a ser realizada por meio de Consulta Formal, por meio da declaração do voto abaixo, podendo praticar todo e qualquer ato relacionado ao exercício do direito de voto do Outorgante, inclusive nas deliberações relativas à condução dos trabalhos e lavratura da ata da assembleia, podendo, ainda, assinar atas, livros e todos e quaisquer outros documentos pertinentes e substabelecer, no todo ou em parte, o presente mandato e praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, ressaltando, ainda, que, caso a assembleia não seja realizada na data inicialmente prevista ou caso seja suspensa por qualquer razão, o presente mandato continuará válido para o seu bom e fiel cumprimento, desde que para os fins aqui previstos. O presente mandato terá validade de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura.

Ordem do Dia:

(i) A alteração do item 4.10.1 do regulamento do Fundo para que passe a ter a seguinte redação:

"4.10.1. Caberá à Instituição Administradora estabelecer os termos e condições aplicáveis às emissões realizadas no âmbito do Capital Autorizado, incluindo, sem limitação, os respectivos valores unitários das Cotas, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da distribuição de tais novas Cotas, aplicando-se, no que couber, o disposto no artigo 4.10 acima. Sem prejuízo dos termos aqui estabelecidos, caso a Administradora opte por realizar nova emissão de Cotas do Fundo por valor unitário que, líquido dos custos da referida emissão, esteja abaixo de seu valor patrimonial, esta deverá ser previamente submetida à deliberação em Assembleia Geral de Cotistas."

Aprovar ()

Não aprovar ()

Abster-me ()

Abster-me por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável ()

(ii) O pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Consulta Formal.

Aprovar ()

Não aprovar ()

Abster-me ()

Abster-me por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável ()

O(a) Outorgante consigna que os votos por ele(a) declarados, nos exatos termos acima descritos, estão baseados nas informações e documentos colocados à disposição pelo Fundo na sede de sua instituição administradora e na rede mundial de computadores – Internet.

Local: _____ Data: _____ de _____ de 2021.

(assinatura do Outorgante **com firma reconhecida**)

(no caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, indicar nome, CPF e cargo do signatário)

ANEXO III
Regulamento Proposto