

São Paulo, 12 de dezembro de 2023.

Aos

Senhores Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO**

Ref.: Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

Prezados Senhores Cotistas,

A **Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº. 72.600.026/0001-81 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO**, inscrito no CNPJ sob nº 09.350.920/0001-04 ("Fundo"), vem por meio desta, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada às 10:00 horas do dia **27 de dezembro de 2023**, na sede da Administradora e também por meio de videoconferência¹, a fim de examinar, discutir e votar acerca das matérias previstas nos itens 2 e 3 abaixo:

1. Considerações Iniciais

No dia 23 de agosto de 2023, foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo ("AGE de 23.08.2023"), por meio da qual, dentre outros pontos, foi aprovada a venda do imóvel de propriedade do Fundo localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Muniz Barreto, nº 366, bairro Botafogo, objeto da matrícula nº 47.355, registrada perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), pelo preço de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser adquirido por empresa controlada direta ou indiretamente por alguns cotistas do Fundo, cujo pagamento será à vista no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel, devendo, portanto, ser desconsiderado o valor de alienação anteriormente aprovado por ocasião da Consulta Formal nº 01/2021.

Em virtude da aprovação da venda do referido Imóvel, por ocasião da referida AGE 23.08.2023, os cotistas do Fundo também aprovaram a liquidação antecipada do Fundo, na forma dos Artigos 17.1 e seguintes do Regulamento do Fundo, com o pagamento à Administradora de uma taxa de liquidação equivalente a quatro vezes a Taxa de

¹ O link será disponibilizado oportunamente para todos os cotistas do Fundo.

Administração estabelecida no Regulamento do Fundo, sem prejuízo das demais deliberações aprovadas em assembleia quanto a liquidação do Fundo.

2. Matéria colocada em deliberação pela Administradora:

Em linha com a liquidação do Fundo já aprovada anteriormente por ocasião da AGE de 23.08.2023, a Administradora coloca para deliberação dos Cotistas, por meio da presente AGE, a seguinte matéria:

- (i) Autorizar os ritos e procedimentos necessários para a liquidação do Fundo após a alienação do Imóvel, podendo a Administradora promover todos os procedimentos necessários de dissolução e liquidação antecipada do Fundo, que incluem, sem se limitar:

- (i.1) O pagamento dos encargos que sejam devidos pelo Fundo até a data de sua efetiva liquidação, incluindo a taxa de liquidação devida à Administradora no montante total de R\$ 227.535,80, conforme previstos no Art. 47 da Instrução CVM nº 472/2008 e Capítulo XI do Regulamento do Fundo e aprovada nos termos da AGE de 23.08.2023, sendo que os recursos remanescentes serão transferidos aos cotistas findas todas as obrigações do Fundo;

- (i.1.1) Em consequência de sua dissolução, será realizado o resgate das cotas de emissão do Fundo, com a sua consequente entrega aos cotistas, na qualidade de sucessores do Fundo, nos termos aqui deliberados e da legislação em vigor, da totalidade dos ativos de qualquer natureza que sejam de propriedade do Fundo;

- (i.1.2) Ato contínuo, promover o cancelamento da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, com a consequente sucessão de todos os direitos e obrigações entre o Fundo e eventuais terceiros aos cotistas, de forma que os ativos, os passivos, despesas e suas eventuais contingências (contabilizados ou não) do Fundo serão atribuídos exclusivamente aos cotistas, comprometendo-se estes, a honrar as obrigações do Fundo que lhe são transferidas por sucessão;

- (i.2) Os cotistas participarão dos rateios e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo;

- (i.3) A retenção do valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para

pagamento de eventuais futuras despesas relacionadas ao Fundo, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, sendo que, findo tal prazo, os recursos retidos remanescentes serão transferidos aos cotistas na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo;

(i.4) Na eventualidade de serem necessários recursos adicionais, após a Data de Liquidação do Fundo, para fazer frente ao pagamento de tributos, despesas e demais encargos que seriam de competência do Fundo nos termos do Regulamento ou da regulação vigente, os Cotistas deverão assumir integralmente tais tributos, despesas e demais encargos enquanto sucessores legais do Fundo, diretamente ou repassando os valores necessários à Administradora. A Administradora, caso verifique a necessidade de cobertura ou pagamento de tributos, despesas ou demais encargos que seriam do Fundo, deverá comunicar aos Cotistas sobre a necessidade do pagamento ou repasse de recursos, sendo que os Cotistas deverão então repassar tal valor ou pagá-lo diretamente no prazo de até 05 (cinco) dias úteis do recebimento do pedido da Administradora, ou no prazo em que devida a despesa, se menor. Em qualquer hipótese, cada Cotista será responsável de acordo com a sua respectiva participação no Fundo;

(i.5) A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja;

(i.6) O auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo;

(i.6.1) Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados;

(i.7) Liquidado o Fundo, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais, administrativos e arbitrais do Fundo, conforme o caso, incluindo todas as despesas, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes;

(i.8) Os cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme o caso, de que o Fundo venha a ser parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo;

(i.8.1) Não sendo possível a substituição da Administradora no polo da demanda, os cotistas assumirão todas as custas e despesas para manutenção das mesmas, bem como deverão ressarcir a Administradora do valor das eventuais condenações que esta venha a sofrer em tais demandas, quando aplicadas à Administradora na qualidade de administradora do Fundo;

(i.9) Os valores provisionados em relação aos processos judiciais, ou administrativos e/ou arbitrais de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou, administrativos e/ou arbitrais, conforme o caso, seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos, se for caso;

(i.10) A Administradora, em hipótese alguma, será responsável por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa;

(i.11) Ao final dos procedimentos de liquidação do Fundo, a Administradora procederá com a baixa da inscrição do Fundo no CNPJ junto à Receita Federal do Brasil e providenciar o cancelamento do registro do Fundo junto à CVM;

(i.12) Na hipótese de verificação de qualquer autuação ou procedimento de fiscalização promovido pela Receita Federal do Brasil ou qualquer outra autoridade Federal, Estadual ou Municipal que questione a existência de qualquer contingência fiscal cujo contribuinte seja o Fundo que recaiam sobre e sejam cobrados da Administradora (na qualidade de instituição administradora do Fundo), a qualquer momento e a qualquer tempo, antes ou após a data de liquidação do Fundo ("Contingência Fiscal"), os Cotistas reconhecem e declaram que são os únicos responsáveis por eventuais Contingências Fiscais e deverão ressarcir integralmente a Administradora;

(i.13) Os Cotistas reconhecem e declaram que são os únicos responsáveis por eventuais contingências, danos, prejuízos, custos de



qualquer natureza, honorários, prestação de garantias e constrições que sejam de obrigação legal, regulatória ou judicial do Fundo e que recaiam sobre e sejam cobrados da Administradora (na qualidade de instituição administradora do Fundo), a qualquer momento e a qualquer tempo, antes ou após a data de liquidação do Fundo, em decorrência de qualquer ato, seja administrativo, judicial ou arbitral, que condene ou conteste a estrutura organizacional ou forma instituída para a conclusão da liquidação do Fundo (“Contingência de Liquidação” e, em conjunto com Contingência Fiscal, “Contingências”);

(i.13.1) Dessa forma, todas e quaisquer Contingências serão de responsabilidade exclusiva dos Cotistas, que se obrigam, a manter a Administradora (na qualidade de instituição administradora do Fundo) indene e a indenizá-la por quaisquer danos diretos ou indiretos sofridos (incluindo honorários de advogados, custos judiciais ou de arbitragem e outras despesas incorridas decorrentes de danos direto ou indiretos, seja para evitá-los ou mitigá-los), observando-se, para tanto, os seguintes procedimentos:

(i.13.2) Caso a Administradora (na qualidade de instituição administradora do Fundo) seja demandada em qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, de qualquer natureza, que tenha por objeto qualquer Contingência, a Administradora deverá comunicar os Cotistas, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, fornecendo todos os documentos que tiver à disposição a respeito de tal Contingência, sendo que, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, ou em menor prazo, caso assim estabelecido pelas autoridades competentes, os Cotistas e a Administradora deverão definir, conjuntamente, a estratégia a ser adotada em relação à Contingência e à sua discussão, administrativa, judicial ou arbitral, sendo que a escolha, contratação e pagamento dos advogados que atuarão na defesa das Contingências caberá aos Cotistas. Para fins de contratação do advogado, os Cotistas deverão analisar a reputação e o notório saber do respectivo assessor legal;

(i.14) Os cotistas outorgam a mais ampla, rasa, irrevogável e irretroatável quitação à Administradora, com relação ao período em que esta exerceu sua função como administradora do Fundo, nada mais podendo exigir, seja a que título for, com relação ao referido período, incluindo quaisquer questionamentos, cobranças ou notificações, que venha a receber no futuro, em relação a fatos geradores que tenham ocorrido na vigência da administração do Fundo pela Administradora, com exceção das obrigações

ora assumidas pela Administradora, no que tange à liquidação do Fundo e desde que não seja constatado que esta, durante sua administração, tenha procedido de forma contrária à legislação vigente à época, ao regulamento do Fundo, às deliberações do cotistas e/ou aos atos normativos expedidos pela CVM e qualquer outra autoridade competente, incluindo atos dolosos ou culposos devidamente comprovados.

3. Quóruns para aprovação da matéria:

A matéria descrita no **item (i)** acima dependerá de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, metade das cotas emitidas, nos termos do Art. 20, §1º, inciso II da Instrução CVM nº 472.

4. Procedimentos para o exercício do direito de voto:

O modelo de voto encontra-se disponível no site da Administradora, da CVM e da B3, acompanhado de suas instruções para preenchimento e envio.

Esclarecemos que somente serão aceitos pela Administradora os votos escritos encaminhados pelos Cotistas impreterivelmente até as **10h00 do dia 27 de dezembro de 2023**.

Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima 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.

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no Art. 22 da Instrução CVM nº 472/2008, 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). 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.

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: www.riobravo.com.br/Whatsapp

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Instituição Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO FERNANDO