

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII

CNPJ/ME nº 15.576.907/0001-70

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 15 DE AGOSTO DE 2019

- 1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:** 15 de agosto de 2019, na sede da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“**Instituição Administradora**”), situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Realizada em 19 de julho de 2019, nos termos do regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII (respectivamente “**Regulamento**” e “**Fundo**”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”). A convocação foi devidamente enviada aos cotistas e a proposta da administração foi publicada no site da Instituição Administradora, da Comissão de Valores Mobiliários e da B3 S.A.– Bolsa Brasil Balcão em 19 de julho de 2019 (“**Proposta da Administração**”).
- 3. PRESENCAS:** Cotistas representando 3,58% (três virgula cinquenta e oito por cento) do total das cotas emitidas do Fundo. Cotistas representando 17,65% (dezessete virgula sessenta e cinco por cento) das cotas emitidas encaminharam seus votos por escrito. Presente ainda a Administradora do Fundo, por meio de seus representantes.
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Everton Carajeleascow
Secretário: Michel Ruiz
- 5. ORDEM DO DIA:** (i) aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo (“**Emissão**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, sendo que tais Novas Cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”) e da Instrução CVM nº 472 (“**Oferta**”), sob coordenação e distribuição da Instituição Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) e no valor de até R\$180.000.087,00 (Cento e oitenta milhões e oitenta e sete reais), na data de emissão das Novas Cotas, correspondendo a 1.671.310 (um milhão, seiscentas e setenta e um mil e trezentas e dez) Novas Cotas. As Novas Cotas emitidas no âmbito da Emissão serão colocadas sob o regime de melhores esforços de

23 AGO 2019 13:51:35

REGISTRO EM MOVIDIMENTO Nº

FUNDO DE INVESTIMENTO
RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII

R

distribuição, sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder será paga por meio de um custo unitário de distribuição, o qual terá o seu valor definido na própria Assembleia Geral Extraordinária (observada a proposta da Instituição Administradora), e na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 ("Custo Unitário"), de forma que a oferta total, considerando os custos, será do montante de R\$ 185.314.852,80 (cento e oitenta e cinco milhões, trezentos e catorze mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e oitenta centavos); e (ii) alterar o Regulamento, a fim de estabelecer autorização à Instituição Administradora para a realização de novas emissões de cotas do Fundo a exclusivo critério da Instituição Administradora e, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, determinando-se, para tanto, o capital autorizado no valor de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), nos termos do art. 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472 ("Capital Autorizado"), na forma proposta pela Instituição Administradora.

6. DELIBERAÇÕES: Aberta a Assembleia, os representantes da Administradora, em breve apresentação, destacaram o grande esforço dispendido pela equipe da Rio Bravo nas últimas aquisições de ativos pelo Fundo, apresentando, inclusive, alguns dos parâmetros utilizados e dos dados de mercado que fundamentaram tais aquisições, os quais são respaldados por Laudo de Avaliação elaborado por empresas independentes e de notória qualificação técnica.

Devido a questionamento de cotista presente na assembleia, a Administradora destacou que como é de conhecimento geral, o inciso V do Art. 41 da instrução CVM 472 concede 30 dias, a contar da conclusão do negócio, para que seja publicada a avaliação relativa aos imóveis, a qual poderia ter sido feita pela própria equipe de gestão do Fundo, não havendo obrigatoriedade de contratação de consultor independente para elaboração de Laudo de Avaliação antes ou após a aquisição. A Administradora reafirmou ainda que conta com corpo de gestão profissional próprio especializado no mercado de varejo e shopping center já há muitos anos.

Por fim, a Administradora destacou que objetivo da gestão é gerar valor para o Fundo e seus cotistas, o que a Administradora julga ter realizado nas últimas aquisições, tendo em vista a valorização das cotas do Fundo no mercado secundário desde a alteração de seu Regulamento em maio de 2018 (aumento de 39,6% até 14/08/2019) e desde o primeiro anúncio de aquisição realizado em maio de 2019 (aumento de 15,6% até 14/08/2019).

Após esclarecimentos, deu-se início à discussão da matéria constante da ordem do dia. Recebidos e apurados os votos, foi deliberado o seguinte:

- (i) os cotistas representando 21,23% (vinte e um virgula vinte e três por cento) das cotas emitidas do Fundo votaram favoravelmente ao item (i) da Ordem do Dia, aprovando, sem ressalvas, a Emissão e a Oferta, nos termos da Proposta da Administração, quais sejam:

- (A) Montante Inicial da Oferta: a Oferta será de até R\$180.000.087,00 (Cento e oitenta milhões e oitenta e sete reais) na data de emissão das Novas Cotas e, considerados os custos, de R\$ 185.314.852,80 (cento e oitenta e cinco milhões,

23460 22 1351351

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

2


trezentos e catorze mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e oitenta centavos). O volume poderá ser reduzido em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

- (B) Quantidade de cotas da Emissão: serão emitidas até 1.671.310 (um milhão, seiscentas e setenta e um mil e trezentas e dez) Novas Cotas no âmbito da Emissão, observado a quantidade de Novas Cotas poderá ser reduzida em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- (C) Distribuição Parcial: observado o disposto no artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, será permitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta ("**Distribuição Parcial**"), observado o montante mínimo de captação, ora estabelecido em R\$20.000.105,40 (vinte milhões, cento e cinco mil reais e quarenta centavos), e, considerando o Custo Unitário, R\$ 20.590.637,76 (vinte milhões, quinhentos e noventa mil, seiscentos e trinta e sete reais e setenta e seis centavos), correspondentes a 185.702 (cento e oitenta e cinco mil, setecentas e duas) Novas Cotas ("**Captação Mínima**"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (D) Preço de Emissão das Novas Cotas: o preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 107,70 (cento e sete reais e setenta centavos), considerando o valor patrimonial arredondado da cota do Fundo de acordo com o fechamento de junho de 2019 e, somado o Custo Unitário (conforme descrição abaixo), o preço de emissão de cada Nova Cotas será de R\$ 110,88 (cento e dez reais e oitenta e oito centavos) ("**Preço de Emissão**");
- (E) Custo Unitário: adicionalmente ao Preço de Emissão, tanto o Cotista que exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) como o investidor que vier a subscrever as Novas Cotas no âmbito da Oferta deverá arcar com o valor de R\$ 3,18 (três reais e dezoito centavos) por Nova Cota, o qual é equivalente a um percentual fixo de 2,95265% incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos de estruturação e da distribuição primária das cotas da Emissão (o que incluir a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder) e o volume total da Oferta ("**Custo Unitário**");

23 AGO 2019 1351351

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº


R



- (F) Valor a ser arcado por cada Cotista que exercer o Direito de Preferência e/ou o investidor que vier a subscrever as Novas Cotas: R\$ 107,70 (cento e sete reais e setenta centavos) por Nova Cota e, adicionalmente, R\$ 3,18 (três reais e dezoito centavos) por Nova Cota referente ao Custo Unitário, totalizando R\$ 110,88 (cento e dez reais e oitenta e oito centavos) por Nova Cota, considerando o Preço de Emissão e o Custo Unitário;
- (G) Colocação e Procedimento de Colocação: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das cotas da Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Administrador, e por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários pelo Coordenador Líder selecionadas, sob o regime de melhores esforços, contando ainda com a estruturação da Oferta pelo Estruturador, nos termos da Instrução CVM nº 476, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (H) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: as Novas Cotas serão subscritas na Instituição Administradora, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (I) Prazo de Colocação: o início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos), em conformidade com o previsto no artigo 7º-A da Instrução CVM 476 ("**Comunicação de Início**"). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento ("**Comunicação de Encerramento**"), o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação ("**Prazo de Colocação**"). Uma vez atingida a Captação Mínima, a Instituição Administradora poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento;

23 AGO 2011 1351351

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

 R

(J) Forma de Subscrição e Integralização: as Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), junto à instituição escrituradora das cotas do Fundo, e/ou participante por ela indicado, com liquidações diárias, pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário;

(K) Público Alvo da Oferta: a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º do artigo 3º da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. Os Investidores Profissionais receberão recibos de Novas Cotas. Os recibos de Novas Cotas adquiridos pelos Investidores Profissionais somente serão convertidos em cotas do Fundo após de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, momento em que poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre quaisquer investidores, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM 476, sendo que a negociação das Novas Cotas deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(L) Direito de Preferência: Nos termos do atual item 4.10.2 do Regulamento, os Cotistas poderão exercer o direito de preferência para subscrição das Novas Cotas ("**Direito de Preferência**"), observados, no entanto, os seguintes procedimentos de exercício do referido Direito de Preferência:

- a. *período para exercício do Direito de Preferência pelos cotistas* ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"): 10 (dez) dias úteis a contar da data de divulgação de início do Direito de Preferência, o qual iniciará a partir do 5º dia útil contado da divulgação do fato relevante que tratará da Oferta (exclusive) ("**Fato Relevante**");

23 AGO 2011 1351351

9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME Nº

- b. *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência*: posição do dia da divulgação do Fato Relevante;
- c. *percentual de subscrição*: o fator de proporção será divulgado no Fato Relevante e será calculado na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante; e
- d. *cessão do Direito de Preferência*: o Cotista que optar por não exercer o seu Direito de Preferência não poderá cedê-lo a outros Cotistas ou a terceiros.

(M) Direito de Subscrição de Sobras: encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da sobra das Novas Cotas que não foram objeto do exercício do Direito de Preferência pelos demais Cotistas ("**Direito de Subscrição de Sobras**"), na proporção do número de Novas Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período de Exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 ou à instituição escrituradora o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, cujo prazo de exercício será de 5 (cinco) dias úteis a contar do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e da instituição escrituradora, conforme o caso. Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras, seja aos demais Cotistas ou à terceiros;

(N) Destinação de Recursos: os recursos captados no âmbito da Oferta das Novas Cotas serão destinados, primordialmente, para aquisição de imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Imobiliário(s) (conforme definido no item 3.1 do Regulamento). Nesse sentido, a Instituição Administradora celebrará contrato(s) de locação em relação ao(s) imóvel(is) adquirido(s), estabelecendo condições locatícias condizentes com os interesses e objetivos do Fundo e seus Cotistas, a serem posteriormente comunicadas ao mercado por meio de divulgação de fato relevante; e

(O) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2346022 1351351

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

- (ii) Os cotistas representando 20,21% (vinte virgula vinte e um por cento) das cotas emitidas do Fundo votaram favoravelmente ao item (ii) da Ordem do Dia, entretanto as alterações propostas ao Regulamento do Fundo, quais sejam a inclusão do Capital Autorizado e mudanças de conformidade nesse sentido, foram reprovadas, visto que a matéria não atingiu o quórum qualificado de 25% das cotas emitida, exigido nos termos do art. 15, inciso VIII e § 1º da Instrução CVM 472.

7. **AUTORIZAÇÃO:** A presente assembleia autoriza a Instituição Administradora a promover todas as medidas necessárias para a observância das deliberações aprovadas acima.


8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Presidente deu por encerrados os trabalhos, sendo lavrada esta ata, foi assinada por mim Secretária, e pela Sr. Presidente.

São Paulo, 15 de agosto de 2019.



Everton Carajeleascow

Presidente



Michel Ruiz

Secretário

23 AGO 2019 1351351
9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº
RUA BOA VISTA
Nº 37-2º ANDAR