

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS****CNPJ/MF nº 03.507.519/0001-59****ISIN Cotas: BRSHPHCTF008****Código negociação B3: SHPH11****EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS**

**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 (“Rio Bravo” ou “Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.507.519/0001-59 (“Fundo” ou “SHPH11”), em atendimento ao pedido de cotistas detentores de cerca de 15% (quinze por cento) das cotas emitidas pelo Fundo (“Cotistas Solicitantes”), convida os cotistas do Fundo para participar de Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”), a ser realizada em 24 de janeiro de 2025, às 10:00 horas, na sede da Administradora, localizada 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, a fim de submeter à deliberação as matérias previstas no item 2 abaixo (“Convocação”).

**1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS E CONTEXTO**

Em 9 de janeiro de 2025, a Rio Bravo recebeu pedido apresentado pelos Cotistas Solicitantes - cujos nomes deverão permanecer em sigilo por solicitação destes -, requerendo a convocação da AGE para deliberar sobre a possibilidade de mudança do Regulamento do Fundo para a adoção de cláusulas protetivas contra a aquisição de participação relevante no Fundo e eventual desvirtuamento de sua finalidade original- popularmente conhecida, no âmbito das companhias abertas de capital pulverizado, como cláusula de *poison pill*, conforme redação expressa no Anexo II desta Convocação.

Os Cotistas Solicitantes, a partir de parecer emitido pelo escritório Amatzuzi Advogados (Anexo I desta Convocação), entendem que adoção do conjunto de cláusulas sugeridas seria um movimento antecipado que daria maior confiança aos atuais cotistas na deliberação de eventual emissão de novas cotas por ato da Administradora no contexto da aquisição de participação adicional no Shopping Pátio Higienópolis, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no bairro de Higienópolis, na Av. Higienópolis nº 618, objeto de investimento do Fundo (“Shopping” ou



“Empreendimento”) de até 19,77% (“Aquisição”), conforme Fato Relevante do Fundo publicado em 23 de dezembro de 2024 (“Fato Relevante”). Adicionalmente, os Cotistas Solicitantes acreditam que a inclusão, em especial, de cláusula de *Poison Pill* colocaria o Fundo na vanguarda do mercado brasileiro de fundos imobiliários no quesito de governança corporativa, além de, logicamente, funcionar como uma eficaz medida protetiva contra a tomada indesejada de controle do Fundo e/ou eventual oferta hostil pelo controle do Fundo.

Tais Cotistas Solicitantes ainda solicitaram expressamente que a deliberação sobre a inclusão de tais cláusulas protetivas se dê na mesma assembleia geral que tratar da nova emissão de cotas para participação do Fundo na Aquisição, visto que os temas são relacionados e merecem ter um amplo debate entre os cotistas, de forma conjunta e contextualizada.

Nesse sentido, conforme já divulgado no Fato Relevante, relembramos que a Rio Bravo assinou um Memorando de Entendimentos (“MOU”), em conjunto com outros coproprietários do Shopping Pátio Higienópolis (“Shopping” ou “Empreendimento”), para formalizar a intenção de aquisição de participação adicional no Empreendimento de até 19,77%. Com a Aquisição, a participação do Fundo no Shopping, que atualmente é de 25,7%, poderia chegar a até 45,46%.

A proposta de aquisição aprovada pela Brookfield, vendedora da participação de 50,1% no Shopping, tem valor de aquisição de R\$ 1,2 bilhão, o que corresponde a uma avaliação de R\$ 2,4 bilhões para 100% do Empreendimento. A aquisição de 19,77% do Shopping tem como preço R\$ 479,8 milhões.

No contexto da Aquisição, o Fundo também poderá receber um prêmio, pago em dinheiro pelos compradores do Shopping, por não exercer a totalidade do seu direito de preferência, no valor de R\$ 6,00/cota (“Prêmio”), considerando o número de cotas emitidas atuais.

O Prêmio foi negociado pela Rio Bravo com base na premissa de que o Fundo seria capaz de captar a totalidade do montante disponível para o direito de preferência e, portanto, passaria a ser o investidor controlador do Shopping. Contudo, o Fundo, por decisão própria, optou por não adquirir a totalidade do montante disponível, garantindo, em contrapartida, o direito ao recebimento do Prêmio. O Prêmio (i) é um ganho extraordinário para os atuais cotistas do Fundo, negociado pela Administradora, (ii) não sofrerá alterações a depender do volume da captação ou do resultado das matérias apresentadas a seguir e (iii) somente será pago se forem cumpridas todas as condições precedentes.



O aumento da participação no Shopping representa um passo significativo para o Fundo e visa fortalecer seu posicionamento em um empreendimento icônico, localizado em um dos bairros mais nobres de São Paulo e de alta performance operacional desde a sua inauguração. A Aquisição permite que o Fundo continue a tomar decisões estratégicas e de governança, assim como aumenta sua relevância no processo decisório (especialmente de investimentos) do Empreendimento. Ainda, a Rio Bravo esclarece que, mesmo a Aquisição possuindo parcelas a serem pagas no futuro, o Fundo não correrá o risco de alavancagem e, para tanto, deverá captar o montante total de todas as parcelas para viabilizar a Aquisição, não sendo obrigado a fazer novas captações para pagar a segunda e terceira parcelas. O fechamento da operação está condicionado a determinadas condições precedentes usuais para operações dessa natureza, incluindo a captação de recursos pelo Fundo.

Pelo acima exposto, a AGE tem como objetivo, além de discutir a inclusão das cláusulas protetivas no Regulamento do Fundo (compostas pela cláusula de *Poison Pill* e pela cláusula de limitação do direito de voto em certas matérias sensíveis e capazes de alterar a natureza do Fundo), a participação dos cotistas no processo de aprovação/reprovação da Aquisição. Portanto, os cotistas poderão optar por um dos 2 (dois) cenários abaixo:

- (i) aprovar a Aquisição do Shopping mediante a realização de oferta pública de cotas cujo preço de emissão será calculado na mesma avaliação (*valuation*) do Shopping no contexto da Aquisição com a inclusão de todos os custos envolvidos na Aquisição. Ou seja, novas cotas emitidas a R\$ 1.051,58/cota, conforme explicado na tabela abaixo, acrescido do valor dos custos da oferta:

	Valor	Valor por cota
Valor da Transação	R\$ 479.846.764,20	R\$ 1.024,00 <sup>1</sup>
ITBI, cartório e outros custos (3,5%)	R\$ 16.794.636,75	R\$ 27,58
	<b>Valor da Emissão</b>	<b>R\$ 1.051,58</b>

<sup>1</sup> Valor ajustado a participação a ser adquirida pelo SHPH no Shopping, conforme explicado na página 11 do Anexo IV - Proposta da Administradora.

Os custos da oferta serão pagos pelos novos cotistas ingressantes e, portanto, o preço de Emissão final ainda será acrescido dos custos da oferta.

- (ii) reprovar a compra da participação do Shopping nos termos da Aquisição. Esta hipótese implica que o Fundo permanecerá com o percentual de 25,7% do Shopping e não terá mais direitos futuros sobre a Aquisição, exceto pelo Prêmio previsto no MOU, se atendidas todas as condições precedentes para seu pagamento, podendo outros veículos, sociedades e/ou



fundos de investimentos, inclusive administrados e/ou geridos pela Rio Bravo, participar da Aquisição e se tornar coproprietário do Shopping;

## 2. MATÉRIA OBJETO DE DELIBERAÇÃO NA AGE A PEDIDO DOS COTISTA SOLICITANTES

A Administradora coloca para deliberação dos Cotistas, por meio da presente AGE, as seguintes matérias:

- (i) Alteração do Regulamento do Fundo (ver versão marcada – Anexo II desta Convocação) para a inclusão de cláusulas protetivas com relação à tomada indesejada de controle do Fundo e/ou deliberação de matérias que mudem as características essenciais do Fundo, sendo que:
  - a. com relação à medida de defesa a uma eventual aquisição indesejada de controle do Fundo por terceiro ou oferta hostil, a inclusão de novo Capítulo XIX no Regulamento prevendo que Pessoa ou Grupo de Pessoas que, de forma direta ou indireta, por meio de uma ou mais operações, adquira ou se torne titular de Participação Relevante, equivalente a 20% ou mais do total de cotas emitidas pelo Fundo (“Ofertante”) ficará obrigada a: (1) realizar a alienação na B3, no prazo de até 90 (noventa) dias úteis após a consumação de tal fato, de cotas do Fundo em quantidade suficiente para reduzir sua participação para percentual inferior à Participação Relevante; ou (2) realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das cotas dos demais cotistas do Fundo (“OPAC por Atingimento de Participação Relevante”), observando-se o disposto na regulamentação da CVM (popularmente conhecida como “*poison pill*”); e;
  - b. com relação à medida de defesa contra deliberação de matérias que mudem características essenciais do Fundo, propõem-se que cotistas do Fundo que isoladamente ou em conjunto com outras Pessoas ou veículos a eles ligados, de forma direta ou indireta, detenham mais do que 15% (quinze por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, tenham o seu direito de voto limitado a 15% (quinze por cento), nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, exclusivamente para deliberações de matérias sensíveis e que poderiam causar uma mudança na natureza do Fundo – sobretudo a sua vocação “monoativo” – ou ocasionar interrupção de suas atividades regulares (fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo, além de substituição, sem justa causa, da entidade administradora);



- (ii) Aquisição, pelo Fundo, de uma nova participação de até 19,77% (dezenove vírgula setenta e sete por cento) do empreendimento comercial denominado “Shopping Pátio Higienópolis”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no bairro de Higienópolis, na Av. Higienópolis nº 618, objeto de investimento do Fundo (“Shopping”), conforme Fato Relevante divulgado em 23 de dezembro de 2024, com base em Memorando de Entendimentos (MoU) assinado pelo Fundo em conjunto com outros coproprietários do Shopping (“Aquisição”), estando a Aquisição condicionada à captação de recursos pelo Fundo, por meio de nova emissão de cotas a ser realizada em até 6 (seis) meses contados da data desta AGE, aprovada por meio de Ato da Administradora no âmbito do Capital Autorizado do Fundo e objeto de oferta pública de distribuição primária, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta”), cujo preço de emissão por cota deverá ser de R\$ 1.051,58, calculado com base no valor do m<sup>2</sup> atribuído pelos potenciais compradores do Shopping no âmbito da Aquisição, acrescido dos custos de realização da Oferta.

### 3. MANIFESTAÇÃO DA ADMINISTRADORA ACERCA DA PROPOSTA DE AQUISIÇÃO

A Aquisição de parcela Adicional do Shopping terá benefícios importantes para os cotistas, listados abaixo:

- (i) Aumento da Participação: o SHPH11 será o maior investidor do Shopping, o que poderá valorizar a sua participação no Empreendimento, uma vez que o Fundo será o investidor com maior ingerência na governança e na definição dos investimentos do Shopping. Mesmo não sendo o condômino majoritário, o Fundo terá influência significativa nas decisões estratégicas do Empreendimento. Ainda, a participação de até 45,46% deverá avaliar a participação do SHPH11 num preço acima de uma participação minoritária, com base na premissa de que a capacidade de influenciar as tomadas de decisão pró-investidor ou determinar as direções estratégicas do Shopping podem resultar em decisões que aumentem o valor do Empreendimento. Uma eventual venda do Shopping no futuro poderia trazer uma valorização na participação do SHPH11, o que seria um ganho relevante frente à participação detida atualmente;
- (ii) Aumento da Liquidez: com um Fundo maior e com mais cotistas, o SHPH11 deverá aumentar a liquidez no mercado secundário, reduzindo a volatilidade da cota e o risco de liquidez atribuído ao Fundo. Como a liquidez do Fundo atualmente é baixíssima, de aproximadamente R\$ 147mil/dia (média diária de volume negociado em bolsa em 2024), o SHPH11 não faz parte de índices como o IFIX devido ao baixo volume de negociação, e, portanto, também não



costuma participar de carteiras recomendadas e automatizadas, que garantem mais liquidez e uma melhor precificação das cotas. Tal cenário poderá ser alterado caso o Fundo possa ter mais cotistas e mais liquidez;

- (iii) Preço Atrativo: o *cap rate* da Aquisição será de 10,8% no primeiro ano e 7,6% a.a. após a liquidação de todas as parcelas, acima dos preços de aquisições de Shoppings que ocorreram nos últimos meses; e
- (iv) Potencial de Contínua Rentabilização no Longo Prazo: os cotistas que estão desde o início e acompanharam as emissões de cotas do Fundo tiveram uma TIR (taxa interna de retorno) acima de 20% a.a. O SHPH11 é um Fundo com apenas um objeto de investimento, o Shopping Pátio Higienópolis, ativo único e irreplicável, de excelente localização e forte posicionamento como um equipamento de lazer e compras de alto nível em São Paulo. Isso faz do SHPH11 um Fundo diferente dos fundos imobiliários de shopping com multiativos em portfólio ou com monoativos de posicionamento e excelência inferior. Entendemos que essa aquisição deverá fazer com que os cotistas continuem a rentabilizar seus investimentos no longo prazo, com a continuidade do posicionamento do Shopping realizada nos últimos anos, o que deve gerar uma potencial valorização das cotas do Fundo.

**Portanto, acreditamos que a Aquisição é positiva para Fundo e poderá valorizar a sua participação no longo prazo. Contudo, recomendamos que o cotista, antes de exercer seu direito de voto, avalie cuidadosamente todas as informações disponíveis e considere as implicações da Aquisição aos objetivos financeiros pessoais de cada um.**

#### 4. QUÓRUM DE APROVAÇÃO

A matéria descrita no item 2.(i) acima dependerá 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 descrita no item 2.(ii) acima dependerá da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

#### 5. COMO VOTAR

A AGE será realizada no dia 24 de janeiro 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, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica (“Voto Via Plataforma”).



Para tanto, será encaminhado um e-mail, em até 3 (três) dias úteis desta Convocação, para que o Cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto nas matérias da Ordem do Dia. Os e-mails serão encaminhados 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).

Para os investidores com posição em ambiente escritural, 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, ou no Anexo III deste documento, acompanhado das devidas instruções para preenchimento e envio.

Caso algum Cotista vote por mais de uma forma, seja o Voto Presencial, Voto Via Plataforma ou Voto Via Administradora, será considerado o último voto recebido pela Administradora.

Esclarecemos que somente serão aceitos pela Administradora os votos escritos encaminhados previamente à AGE pelos Cotistas impreterivelmente até as **09:00 horas do dia 24 de janeiro de 2025**.

Os cotistas que não se manifestarem nos prazos estabelecidos acima, seja pelo Voto Presencial, Voto Via Plataforma ou Voto Via Administradora, 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.

Os Cotistas devem enviar/apresentar os seguintes documentos no momento do voto: (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 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 de 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.

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da Convocação poderão participar da AGE, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472.



## 6. 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](mailto: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 o presente Edital de Convocação:

Anexo I – Cópia integral do Pedido de AGE e Parecer do Amatzuzi Advogados

Anexo II – Regulamento Alterado para inclusão de cláusula de *Poison Pill*.

Anexo III – Instruções para voto por escrito e Modelo de Carta Resposta

Anexo IV – Proposta da Administradora





São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

À

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

Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Cj. 32

CEP 04551-065, Vila Olímpia

São Paulo - SP

**Ref: Pedido de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**

[REDACTED] (“Cotistas Solicitantes”), cotistas detentores, em conjunto, de 87.699 (oitenta e sete mil, seiscentas e noventa e nove), ou seja, cerca de 15% (quinze por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS** (“Fundo”, inscrito no CNPJ sob o nº 03.507.519/0001-59 (“Fundo” ou “SHPH11”), administrado por V.Sas., vem, por meio da presente, nos termos do item 13.3.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do § 1º do art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), requerer à **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora”), a convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGE”) do Fundo, na qual todos os cotistas do Fundo poderão deliberar pela matéria descrita no presente pedido (“Pedido de Convocação”).

## **1. CONTEXTO E MOTIVAÇÕES DO PEDIDO**

**1.1** Em 23 de dezembro de 2024, a Administradora divulgou Fato Relevante informando que assinou um Memorando de Entendimentos (“MOU”), em conjunto com outros coproprietários do Shopping Pátio Higienópolis (“Shopping” ou “Empreendimento”), para formalizar a intenção de aquisição de participação adicional no Empreendimento de até 19,77% (“Aquisição”). Com isso, a participação do Fundo no Shopping, que atualmente é de 25,7%, poderia chegar até 45,46%.

**2.2.** Tal Aquisição se daria no contexto do anúncio de Fato Relevante pela Iguatemi S.A. (CNPJ nº 60.543.816/0001-93), em 18 de dezembro de 2024, relativo à celebração de um Memorando de Entendimentos Vinculante entre Iguatemi e veículos geridos pela Brookfield Properties Brasil. Por meio deste Memorando de Entendimentos Vinculante, a Iguatemi, em conjunto com outros fundos e gestoras (XP Asset, Capitânia e BTG Pactual), adquirirá a totalidade da participação detida pela Brookfield Properties Brasil no Shopping (50,1% (cinquenta vírgula um por cento) no Shopping e em sua expansão).

**1.3.** Diante de todas essas movimentações, tanto no âmbito do Shopping, quanto no âmbito do Fundo, com a oferta de novas cotas para financiar a Aquisição, entendemos que se criará uma janela de oportunidade para uma mudança indesejada no perfil de cotistas do Fundo. No pior cenário, existiria, de forma mais palpável, um risco de tomada de controle do Fundo por algum investidor, para o que, segundo o atual Regulamento, bastaria deter 25% das cotas emitidas pelo Fundo para deliberar sobre temas sensíveis como mudança da política de investimentos do Fundo (deixando de ser “monoativo”, por exemplo), fusão do Fundo com outros fundos imobiliários, entre outros.

**1.4.** Este cenário poderia ser ainda mais gravoso aos atuais cotistas se tal investidor já figurar como coproprietário do Shopping, na medida em que a junção de todas as participações (tanto diretamente no Shopping, quanto através do Fil) poderia lhe conferir controle exclusivo de todas as decisões no âmbito do Shopping. Isso poderia ter consequências ruins para o Fundo, que sempre manteve perfil independente dos demais coproprietários do Shopping e viés exclusivamente de investidor financeiro estratégico.

**1.5.** Enfim, muito embora não exista neste momento uma clara iniciativa de tomada de controle do Fundo por terceiros, entendemos que este é o momento mais apropriado para nos anteciparmos e protegemos o perfil do Fundo e o patrimônio dos atuais cotistas, com a manutenção do seu caráter “monoativo”.

**1.6.** Ressalte-se, nesse sentido, que o Fundo é um dos principais e mais atraentes fundos de shopping center “monoativo” do mercado brasileiro, com perfil de cotistas pulverizado, mas que ainda **não** possui em seu Regulamento nenhum mecanismo de defesa contra uma eventual tomada indesejada de controle ou oferta hostil.

1.7. Com estas considerações em mente, nós contratamos o escritório AmatuZZi Advogados, de reconhecida atuação no mercado imobiliário e especializado em negócios imobiliários e mercado de capitais, na pessoa de seu sócio Bruno AmatuZZi, para estudar e propor alternativas que pudessem legalmente blindar o Fundo contra uma indesejada tomada de controle por terceiros no futuro.

1.8. O resultado do trabalho do AmatuZZi Advogados é o parecer que integra o presente pedido de convocação como Anexo A, no qual o escritório recomenda que o Fundo, em conjunto com a decisão de ofertas novas cotas para financiar a Aquisição, promova uma reforma pontual de seu estatuto para a inclusão de cláusula protetiva contra a aquisição de participação relevante no Fundo, popularmente conhecida, no âmbito das companhias abertas de capital pulverizado, como cláusula de "*poison pill*", conforme redação expressa nos Anexos I e II do referido Memorando, anexo a esta solicitação.

1.9. A adoção da cláusula sugerida seria um movimento antecipado que daria maior confiança aos atuais cotistas na deliberação de eventual emissão de novas cotas por ato da Administradora no contexto da Aquisição. Além disso, entendemos que ela colocaria o Fundo na vanguarda do mercado de fundos imobiliários brasileiros no quesito de governança corporativa, além de, logicamente, funcionar como uma eficaz medida protetiva contra a tomada indesejada de controle do Fundo.

## 2. DO PEDIDO

2.1. Os Cotistas Solicitantes requerem à Administradora que seja convocada, **até o dia 9 de janeiro de 2025**, AGE presencial do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo e da Instrução CVM 472, a ser realizada no dia 24 de janeiro de 2025, às 10h00, na sede da Administradora, devendo constar da Ordem do Dia, isolada e obrigatoriamente, a possibilidade de mudança do Regulamento do Fundo para a adoção de uma cláusula protetiva contra a aquisição de participação relevante no Fundo, popularmente conhecida, no âmbito das companhias abertas de capital pulverizado, como cláusula de "*poison pill*", conforme redação expressa no Anexo A desta solicitação.

2.2. Os Cotistas Solicitantes expressam ainda, de forma clara, que a deliberação do Fundo a respeito da emissão (via ato da Administradora) de novas cotas para a participação na Aquisição, bem como o respectivo valor de emissão de outras implicações, deveria ser tratada na mesma AGE presencial que

discutirá o tema previsto no item anterior, visto que são temas complexos e absolutamente correlatos, difíceis de serem compreendidos por meio do procedimento de Consulta Formal.

**2.3.** Quando da convocação da AGE, solicitamos que a identidade dos Cotistas Solicitantes seja mantida em sigilo, para evitar sua exposição de forma desnecessária, mas que o conteúdo deste pedido e o parecer anexo, produzido pelo escritório AmatuZZi Advogados, contratado pelos Cotistas Solicitantes, seja disponibilizado em sua integralidade aos demais cotistas do Fundo, para o atendimento aos artigos 19 e 19-A da Instrução CVM 472 e dos termos do Regulamento do Fundo, na mesma data de convocação da AGE, na página de V.Sas. na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, mantidos disponíveis aos cotistas em sua sede, e enviados ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, em atendimento ao art. 41, IV, e seu §1º c/c o art. 42 da Instrução CVM 472 e ao Regulamento do Fundo.

Sendo o que nos cumpria para o momento.



**Anexo A**

**Parecer Jurídico do escritório AmatuZZi Advogados**



**Innovative.  
Strategic.  
Agile.**

- Data:** | 9 de janeiro de 2025.
- Para:** | Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis ("FII Higienópolis" ou "Fundo")
- Assunto:** | Parecer jurídico sobre possível adoção de cláusula de "*Poison Pill*" e outras medidas protetivas no Regulamento do FII Higienópolis

## 1. Introdução e Objeto do Parecer

---

1.1. Fomos consultados por um grupo de Cotistas Relevantes do FII Higienópolis sobre eventuais formas legalmente viáveis para dificultar (i) indesejada tomada de controle do FII Higienópolis por terceiros; (ii) uma oferta hostil pelo controle de cotas do Fundo; ou (iii) mudanças nas características essenciais do Fundo, como a sua natureza de um fundo imobiliário "monoativo" voltado, exclusivamente, a investimento no empreendimento Shopping Pátio Higienópolis ("Shopping").

1.2. Para fins de contexto com relação a este Parecer, o Shopping passa atualmente por um momento de iminente troca de controle (direto e indireto) no condomínio voluntário que o controla. A Brookfield Properties, na qualidade de controladora (i.e., detentora de um pouco mais do que 50% das frações ideais do Shopping), celebrou Memorando de Entendimentos vinculante com o Grupo Iguatemi e outros *players* de mercado, tendo por objeto a venda de sua participação no Shopping e em outro empreendimento, o Shopping Paulista.

1.3. Com base em notícias publicadas pela mídia, o Grupo Iguatemi, que já é detentor de percentual de fração ideal minoritário no Shopping (de cerca de 12%), aumentaria a sua participação mediante a aquisição de parcela do montante que é atualmente detido pela Brookfield Properties. O restante da participação detida pela Brookfield Properties poderia ser adquirido (i) por um consórcio formado por outros investidores, tais como BB Invest, Capitânia e XP Asset, e (ii) pelo próprio FII Higienópolis, mediante a realização de nova oferta pública de cotas.

1.4. É importante mencionar que não tivemos acesso ao Memorando de Entendimentos acima citado, tampouco a qualquer outro documento ou informação relativo à operação de troca de controle do Shopping

acima descrita. Para fins de contextualização desta análise jurídica, tomamos por base exclusivamente as informações disponíveis publicamente.

1.5. Tendo em vista a consulta que nos foi formulada, a natureza de fundo de investimento imobiliário do FII Higienópolis (com perfil de cotistas pulverizado), e o atual contexto pelo qual passa o Fundo, entendemos que a adoção de cláusulas protetivas a indesejada mudança de controle do Fundo e/ou oferta hostil seria altamente desejável.

1.6. Nesse sentido, entendemos que o FII Higienópolis poderia se beneficiar da adoção de um arcabouço de cláusulas protetivas, ancoradas em uma cláusula popularmente conhecida, no âmbito das companhias abertas de capital pulverizado, como cláusula de *"poison pill"*.

1.7. Dessa forma, apresentaremos a seguir uma breve conceituação da cláusula de *"poison pill"*, sua aplicabilidade aos fundos de investimento imobiliário, e a conveniência de sua adoção pelo FII Higienópolis. Ao final, sugeriremos uma redação específica de cláusula de *"poison pill"*, com base em precedentes de diversas companhias abertas brasileiras, porém adaptada à realidade regulatória dos FIIs, além de uma cláusula de limitação pontual de votos que poderia lhe dar maior sustentação, formando, assim, o arcabouço protetivo que mencionamos acima.

## 2. Conceito de Cláusula *"Poison Pill"*

---

2.1. A cláusula popularmente conhecida *"poison pill"* foi inserida no direito norte-americano, como uma forma de defesa às aquisições hostis de controle (*hostile takeovers*) em série que foram observadas durante o início da década de 80<sup>1</sup>.

2.2. Em termos práticos, cláusula de *"poison pill"* nada mais é do que o conjunto de disposições estatutárias inseridas nos estatutos sociais de companhias abertas, notadamente de capital pulverizado, que visam deter as aquisições hostis de controle ou aquisição de participação acionária relevante, conforme o caso. Elas foram apelidadas de "pílulas de veneno" (*"poison pills"*), pois forcem determinada pessoa ou grupo de pessoas (sócias ou não da companhia) que adquira(m) determinada quantidade de ações a realizar uma oferta pública de ações dirigida aos demais acionistas da companhia, com pagamento de prêmio significativo. No Brasil, esta seria uma Oferta Pública de Aquisição (OPA) de ações, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (*"CVM"*) nº 215, de 29 de outubro de 2024.

---

<sup>1</sup> Em linhas gerais, nos Estados Unidos o instrumento da *poison pill* foi desenvolvido com o escopo de impedir ou retardar a aquisição do poder de controle, conferindo maior tempo para os Conselhos de Administração negociarem com os ofertantes. Teoricamente, a *poison pill* serviria como um meio de desencorajar a realização de ofertas hostis e, ao mesmo tempo, dava ao Conselho de Administração, órgão responsável pelos interesses dos acionistas, mais tempo para posicionar-se, no melhor interesse da companhia.

2.3. Se bem calibrada, a cláusula de "poison pill" termina por criar desincentivo financeiro relevante ao adquirente que tiver o objetivo de tomar o controle de determinada companhia aberta de capital pulverizado, tornando inviável ou excessivamente onerosa tal empreitada.

2.4. No cenário brasileiro, a cláusula de "poison pill" possui o mesmo objetivo daquelas adotadas nos Estados Unidos e que já são praticadas por diversas companhias. Em geral, tais cláusulas possuem determinação de um patamar de participação relevante que, se atingida, geraria o gatilho para a OPA. Tal cláusula também contém as regras de precificação da OPA, como definição do prêmio a ser oferecido acima do valor de mercado. Além disso, em geral há a previsão de suspensão dos direitos do acionista ofertante que vier a descumprir os termos e condições da cláusula de "poison pill" estabelecida no estatuto social da companhia.

2.5. Outra característica marcante da cláusula de "poison pill" é vir, em determinadas estruturas, formulada como uma cláusula pétrea no estatuto social da companhia, ou seja, aquela cláusula que, via de regra, não pode ser excluída do estatuto social. Nessas situações, às vezes também é regrado que o acionista que votar a favor de uma eventual exclusão ou alteração das disposições relativas à cláusula "poison pill", poderá se sujeitar à realização de uma OPA visando a aquisição da totalidade das ações da companhia, nos mesmos termos da OPA voltada à aquisição de controle.

2.6. Entretanto, a CVM já se posicionou de forma contrária às cláusulas pétreas de "poison pill", tais quais descritas acima, por meio do Parecer de Orientação nº 36, de 23 de junho de 2009, fixando o entendimento no sentido de privilegiar o direito de deliberação nas companhias abertas, em detrimento da cláusula "poison pill" pétrea. De forma prática, a CVM decidiu não aplicar penalidades, em processos administrativos sancionadores, aos acionistas que, nos termos da legislação em vigor, votaram pela supressão ou alteração da cláusula "poison pill" e não realizarem a OPA determinada no estatuto social. Em outras palavras, é possível - e efetivamente aconselhável - criar barreiras que dificultem a derrubada de uma cláusula de "poison pill" já incluída em um estatuto social, mas a CVM indica não aceitar a penalização de acionistas que votarem a favor de sua modificação ou retirada.

2.7. Nesse sentido, é recorrente a discussão acerca dos benefícios ou malefícios que a adoção de uma cláusula de "poison pill" poderia trazer aos acionistas. Francisco Antunes Maciel Müssnich e Vítor de Britto Lobão Melo, em obra coordenada por Alexandre Couto Silva<sup>2</sup>, destacam o seguinte:

*"As Brazilian pills partem de um princípio, nem sempre verdadeiro (...), de que a tomada hostil de controle é danosa à companhia e, por este motivo, são previstos mecanismos estatutários com o objetivo de desestimular (ou mesmo, em algumas hipóteses, impedir) a tomada de controle, como, por exemplo, as regras para cálculo e definição do preço de aquisição, e as punições para aqueles acionistas que, mesmo no interesse social, votarem pela retirada da Brazilian pill do estatuto social da companhia."*

<sup>2</sup> SILVA, Alexandre Couto. *Direito Societário, Estudos sobre o Lei das Sociedades por Ações*. Saraiva, 2013, p. 257.



2.8. A corrente defensora da adoção da cláusula de *"poison pill"* argumenta que o dispositivo gera um ganho financeiro aos acionistas, tendo em vista que as OPAs proporcionam a chance de alienação das ações das companhias-alvo com o pagamento de prêmio que é, em geral, elevado.

2.9. Nesse sentido, destaca o autor norte-americano Julian Velasco<sup>3</sup> que a cláusula de *"poison pill"* baseia-se em dois pilares, quais sejam: (i) proteger os acionistas no contexto de ofertas coercitivas (*hostis*); e (ii) apresentar uma alternativa aos acionistas mais benéfica do que a oferta hostil provavelmente resultaria caso não houvesse a *"poison pill"*. Isso porque a regra de precificação de *"poison pill"* funciona como um piso de *valuation* a ser ofertado aos demais acionistas de uma companhia no contexto de uma OPA.

2.10. Obviamente, a necessidade, a eficácia e os benefícios da adoção da cláusula de *"poison pill"* devem ser apurados e ponderados caso a caso, tendo em vista que cada companhia aberta (ou fundo imobiliário, como se verá a seguir) tem características e realidades próprias.

2.11. Entre os precedentes de adoção de cláusula *"poison pill"* no mercado brasileiro, podemos citar o caso da Natura & Co. Holding S.A. como precursora da cláusula de *"poison pill"* no Brasil, destacando, no artigo 32 de seu Estatuto Social, que a aquisição de 25% ou mais do total de ações de emissão da companhia geraria uma obrigatoriedade de OPA, seguindo as regras de precificação ali previstas.

2.12. Além desse exemplo, também podemos citar a Renner S.A., que incluiu disposição em seu estatuto social prevendo que a OPA para a aquisição de todas as ações da companhia deveria ser realizada caso ocorra a aquisição de 20% ou mais do capital da companhia, pelo maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 120% (cento e vinte por cento) do preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital nos últimos 24 (vinte e quatro) meses, atualizados pelo IPCA/IBGE; ou (iii) 120% (cento e vinte por cento) da cotação unitária média dos últimos 90 (noventa) dias.

2.13. Como se vê, a adoção de cláusulas de *"poison pill"* no contexto de companhias abertas brasileiras de capital pulverizado não é algo novo ou desconhecido, existindo um certo padrão e tendo se provado ao longo dos anos – apesar de algumas críticas pontuais – como eficazes quanto ao desestímulo de tomadas indesejadas de controle, inclusive via ofertas *hostis*.

### 3. Aplicabilidade da Cláusula *"Poison Pill"* aos Fundos De Investimento Imobiliários

---

3.1. Com a expansão do mercado de fundos de investimento imobiliários ("FII" ou "FIIs") e a consequente pulverização das cotas de tais fundos entre diversos cotistas, o tema da aquisição hostil de controle dos FII, ou

<sup>3</sup> VELASCO, Julian. *The enduring illegitimacy of the poison pill*. *The Journal of Corporation Law*, v. 27, nº 3, 2002, p. 412.

até mesmo a aquisição de um número significativo de cotas, de forma a garantir o controle efetivo das deliberações, passou a ter relevância e ser objeto de discussões, inclusive no âmbito da CVM.

3.2. Isso se deu também pelo fato de os FIs poderem se assemelhar, por exemplo, a uma companhia de capital aberta focada em investimentos imobiliários, na medida em que poderiam ter o mesmo perfil de investimento em ativos imobiliários semelhantes (senão iguais), além de ambas participarem ativamente do desenvolvimento e da gestão dos ativos investidos.

3.3. Nesse sentido, podemos inferir que um FI, tal qual uma companhia aberta, estaria sujeito a uma eventual tomada indesejada de controle ou aquisição hostil (especialmente em momentos em que há espaço para arbitragem entre preço de negociação das cotas o FI e o valor patrimonial dos ativos do FI), inclusive por concorrentes dos ativos investidos.

3.4. Assim, a adoção da cláusula *"poison pill"* pelos FIs surge como uma opção válida para a proteção dos cotistas, especialmente quando sua base for pulverizada. Como exemplo, ainda que sem incorporar o conceito clássico de cláusula *"poison pill"*, o Caixa FI Almirante Barroso, em 2002, adotou em seu regulamento disposições limitando o percentual máximo de cotas que um mesmo investidor poderia deter.

3.5. Já em 2011, foi protocolado na CVM o pedido de oferta pública do Fundo Imobiliário Hotel Belo Horizonte Belvedere, que efetivamente incluiu em seu regulamento uma cláusula *"poison pill"*. A disposição incluída no regulamento teve por objetivo evitar (i) que um investidor adquirisse mais de que 50% (cinquenta por cento) das cotas do fundo e, dessa forma, tivesse participação relevante na tomada de decisões do fundo; e (ii) que um concorrente do ramo hoteleiro comprasse cotas do fundo.

3.6. A cláusula *"poison pill"* acima mencionada possuía disposição no sentido de que, caso qualquer investidor incidisse em qualquer das hipóteses previstas nos itens (i) ou (ii), tal investidor deveria (a) alienar as cotas adquiridas no mercado secundário; ou (b) realizar o registro de uma Oferta Pública de Aquisição de Cotas (OPAC) - equivalente à OPA nas companhias abertas - da totalidade das cotas emitidas pelo fundo.

3.7. Neste caso, a CVM viu com bons olhos a adoção da cláusula *"poison pill"* e não criou resistência à sua inclusão no Regulamento do Fundo. Entretanto, por razões totalmente alheias à inclusão da cláusula de *"poison pill"*, o Fundo Imobiliário Hotel Belo Horizonte Belvedere não concluiu a sua oferta pública, razão pela qual o dispositivo não teve aplicação prática.

3.8. Dessa forma, muito embora não exista uma previsão legal ou regulatória expressa (da mesma forma que não existe para as companhias abertas), entendemos que a adoção de cláusula *"poison pill"* pelos FIs é legalmente possível tendo em vista a legislação e regulamentação atualmente vigentes com relação ao tema, sendo, em certas ocasiões, extremamente aconselhável.

#### 4. Adoção de Cláusula de "Poison Pill" no Âmbito do FII Higienópolis

---

4.1. O FII Higienópolis possui, como único ativo, cerca de 25% (vinte e cinco por cento) do Shopping. O Shopping está organizado sob forma de condomínio civil *pro indiviso* e atualmente, com exceção da fração ideal detida pela Brookfield Properties, não existe concentração relevante de frações ideais detidas pelos condôminos.

4.2. Tendo em vista que o Fundo não possui um nível de concentração de participação capaz de definir os rumos das deliberações a serem tomadas pelos cotistas, este poderia ser alvo de manobras para aquisição de controle, ou, ainda, de participação relevante no patrimônio do Fundo que permitisse, isoladamente, influenciar as decisões mais estratégicas a serem tomadas pelo Fundo.

4.3. Dessa forma, no contexto atual de troca de controle do Shopping, em que provavelmente ocorrerá alienação da participação da Brookfield Properties, aliado ao fato de que o FII Higienópolis irá votar pela realização de uma nova oferta pública de cotas para aumentar a sua participação no Shopping, o risco de um ou mais novos *players* tomarem o controle do FII Higienópolis é real. Muito mais real, diga-se de passagem, do que adquirir o controle no mercado secundário atualmente existente, que possui baixa liquidez, dado o tamanho (i.e., número de cotistas e seu perfil) e característica "monoativo" de gestão passiva do Fundo.

4.4. Note-se que, para que ocorra efetivamente uma tomada de controle do FII Higienópolis, basta que determinado cotista (ou grupo de cotistas unido por acordo de cotistas ou interesse comum), adquira 25% ou mais das cotas emitidas pelo FII Higienópolis, na medida em que este é o quórum estabelecido na Cláusula 13.12, inciso I, do Regulamento do Fundo para a votação das matérias mais sensíveis, como mudança do regulamento, destituição da administradora, fusão ou liquidação do fundo.

4.5. Parece-nos, portanto, que este seria o melhor momento para o FII Higienópolis incluir em seu Regulamento um arcabouço de cláusulas que pudesse representar um desincentivo relevante à tomada de controle do Fundo por terceiros e, potencialmente, mudança de suas principais e mais essenciais características.

#### 5. Nossa proposta de adoção de cláusula de "poison pill"

---

5.1. Diante de tudo o que expusemos acima, nos parece que uma forma mais justa de congregar os interesses de todos os atuais cotistas do FII Higienópolis, seria incluir uma cláusula de "*poison pill*" propriamente dita, inspirada nas disposições mais elaboradas que são atualmente adotadas por companhias abertas no Brasil, mas logicamente fazendo as adaptações necessárias ao cenário de um FII e sua regulamentação.

5.2. No Anexo I a este Memorando, incluímos uma proposta de redação para referida cláusula.

5.3. De forma simples, a nossa proposta obriga determinada Pessoa ou Grupo de Pessoas (conforme definições que incluímos em nossa proposta) que tenham atingido ou ultrapassado, por qualquer razão, o **limite de 20% do total de cotas emitidas por tal fundo** ("**Limite de Participação no Fundo**")<sup>3</sup>, a (i) vender cotas do FII Higienópolis que excedam o Limite de Participação no Fundo em um prazo determinado, de forma que ao final fique(m) abaixo de tal limite, ou (ii) realizar uma Oferta Pública de Aquisição de Cotas, garantindo um valor, no mínimo, igual ou maior ao prêmio definido como 140% (cento e quarenta por cento) do valor patrimonial mais recente dos ativos do fundo, podendo ainda tal valor ser comparado a outros métodos de *valuation* incluídos na proposta de redação, sendo válido sempre o de maior valor entre eles.

5.4. Esta fórmula, a nosso ver, desincentivaria de forma significativa a eventual tentativa de aquisição hostil ou tomada de controle indesejada do Fundo em um processo de oferta de novas cotas, tal qual a que poderia hipoteticamente vir a ocorrer no contexto de aumento de participação no Shopping.

5.5. Importante dizer que, enquanto tais mecanismos não surtirem os efeitos desejados (redução da participação abaixo do Limite de Participação no Fundo ou sucesso na OPAC, com aderência suficiente para atingir, ao menos, 95% das cotas emitidas pelo Fundo), os direitos de voto de Pessoa ou Grupo de Pessoas que detiver percentual do FII Higienópolis além do Limite de Participação no Fundo estarão limitados aos 20%. Além disso, se as obrigações previstas nessa cláusula de "*poison pill*" não forem cumpridas pelo respectivo cotista, estamos sugerindo que a totalidade do seu direito de voto seja suspenso, até que o descumprimento seja sanado.

## 6. **Outras Formas de Limitar Mudanças Indesejadas no FII Higienópolis**

---

6.1. Como já explicamos, muito embora nossa sugestão de cláusula de "*poison pill*" possa desencorajar ou até inviabilizar uma tomada hostil de controle do FII Higienópolis, fato é que ela ainda assim poderá ocorrer, desde que os cotistas, reunidos em Assembleia Geral, atinjam o quórum de 25% das cotas emitidas pelo Fundo.

6.2. Para tornar isso ainda mais difícil com relação a mudanças de rumo indesejadas em temas essenciais no contexto do FII Higienópolis, duas alternativas poderiam ser consideradas, quais sejam: (i) o aumento do quórum qualificado previsto na regulamentação, o que não nos parece a melhor alternativa já que poderia potencialmente "engessar", de forma permanente, as decisões dos cotistas acerca daqueles temas, e além disso vir a ser questionada pela CVM, ou (ii) a limitação de votos de todo e qualquer cotista em matérias específicas tal qual a mudança de regulamento que mude o perfil do Fundo, vise alterar a cláusula de "*poison pill*" acima

descrita, deliberar pela fusão ou cisão do Fundo ou, eventualmente, até a substituição da instituição administradora sem justa causa, ocasionando, potencialmente, uma paralisia no Fundo.

6.3. Acreditamos que o item (ii) acima - limitação pontual do direito de voto dos cotistas - seja o melhor caminho, uma vez que já é previsto na regulamentação da CVM sobre FIs e já foi incluído em diversos regulamentos de outros FIs existentes no mercado. Além disso, ela dificulta, mas não proíbe ou imputa penalidades a quem tentar alterar estes itens, privilegiando a vontade soberana da maioria dos cotistas do Fundo e o seu poder de deliberação.

6.4. Nesse sentido, sugerimos no Anexo II a este Memorando uma proposta de redação a este respeito para modificação do Regulamento do FII Higienópolis.

## 7. Conclusões

---

7.1. Por tudo o que expusemos neste Parecer, entendemos que:

(i) na medida em que se busque proteger o FII Higienópolis de uma indesejada tomada de controle ou oferta hostil, ou, ainda, uma mudança de suas características mais basilares, a adoção de um arcabouço de cláusulas protetivas no Regulamento do Fundo seria altamente recomendável, considerando-se tanto o perfil do FII Higienópolis, quanto o contexto fático atual que envolve a estrutura de controle do Shopping e, potencialmente, do Fundo, dada a possibilidade de nova oferta pública de cotas do Fundo;

(ii) nesse sentido, a cláusula de "poison pill", amplamente adotada por companhias abertas brasileiras, especialmente aquelas de capital pulverizado, parece-nos a melhor alternativa jurídica, somada ao suporte que uma cláusula de limitação pontual de votos lhe daria, a qual, a nosso ver, não configuraria uma cláusula pétreia que geraria penalidades aos cotistas que buscassem alterá-la;

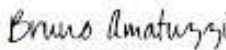
(iii) muito embora a cláusula de "poison pill" seja típica de companhias abertas, entendemos que não há qualquer impedimento legal ou regulamentar que limite a sua adoção por um FII, tal qual o FII Higienópolis, sendo, inclusive, compatível com a previsão de realização de OPAC no contexto da regulamentação aplicável aos FIs;

(iv) a cláusula sugerida de limitação pontual do direito de voto dos cotistas a um certo percentual, exclusivamente quando se tratar de matérias sensíveis que possam alterar significativamente o perfil e/ou as características essenciais do Fundo (como, por exemplo, seu caráter "monoativo"), é comum e aceita pela CVM;

(v) a adoção do arcabouço sugerido neste Parecer pelo FII Higienópolis é altamente recomendada, dadas as suas características de FII com um patrimônio cobiçado e estrutura de capital pulverizada, sem mencionar o contexto de alienação de participação no Shopping existente atualmente; e

(vi) a adoção do arcabouço sugerido neste Parecer pelo FII Higienópolis, em especial a cláusula de "poison pill", seria um movimento antecipado que daria maior confiança aos atuais cotistas em eventual deliberação de emissão de novas cotas pelo Fundo para aumento de sua participação no Shopping. Além disso, entendemos que as previsões que sugerimos neste Parecer colocariam o Fundo na vanguarda do mercado de fundos imobiliários brasileiros no quesito de governança corporativa, além de, logicamente, funcionar como medidas protetivas eficazes contra a tomada indesejada de controle do Fundo e/ou mudança de seu perfil.

Atenciosamente,

DocuSigned by:  
  
3BF1B149C96D480

---

**AmatuZZi Advogados**  
p. Bruno AmatuZZi, sócio

[anexos na próxima página]

## Anexo I

### Proposta de Redação de Alteração do Regulamento - Inclusão de Cláusula de "Poison Pill"

#### CAPÍTULO XVIII DA LIMITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE

19.1. A Pessoa ou Grupo de Pessoas que, de forma direta ou indireta, por meio de uma ou mais operações, adquira ou se torne titular de Participação Relevante, conforme definido abaixo ("Ofertante") ficará obrigada a: (i) realizar a alienação na B3, no prazo de até 90 (noventa) dias úteis após a consumação de tal fato, de cotas do Fundo em quantidade suficiente para reduzir sua participação para percentual inferior à Participação Relevante; ou (ii) realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das cotas dos demais cotistas do Fundo ("OPAC por Atingimento de Participação Relevante"), observando-se o disposto na regulamentação da CVM, nos regulamentos da B3 e nos subitens a seguir.

19.1.1. A Pessoa ou Grupo de Pessoas que em determinado momento se tornar titular de Participação Relevante no Fundo deverá comunicar a Instituição Administradora quanto à sua decisão de prosseguir com alguma das opções acima previstas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que se tornar titular de Participação Relevante.

19.1.2. O direito de voto nas deliberações do Fundo de Pessoa ou Grupo de Pessoas que seja titular de Participação Relevante deverá estar limitado ao percentual de 20% (vinte por cento) da totalidade das cotas de emissão do Fundo, para quaisquer matérias, enquanto tal Pessoa ou Grupo de Pessoas no Fundo tenha Participação Relevante. O direito de voto de tal Pessoa ou Grupo de Pessoas será integralmente suspenso, com relação a todas as suas cotas do Fundo, em caso de descumprimento das obrigações previstas no Artigo 19.1 e seus subitens, até que tal descumprimento seja sanado.

19.1.3. Para fins do disposto neste artigo e para a obrigação de realização de OPAC por Atingimento de Participação Relevante acima prevista:

(i) "Pessoa" significa qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo ou clube de investimento, *joint venture*, associação, *trust*, condomínio, cooperativas, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, independentemente de seu local de constituição, que adquira ou se torne titular de cotas do Fundo; e

(ii) "Grupo de Pessoas" significa quaisquer duas ou mais Pessoas: (a) entre as quais haja uma relação de controle ou que estejam sob controle comum, direta ou indiretamente; (b) que estejam, direta ou indiretamente, vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, orais ou escritos, que tratem do exercício de quaisquer de seus

direitos como acionistas da Companhia, inclusive acordos de voto ou de acionistas; ou (d) que atuem representando um interesse comum, o que será presumido como existente quando, exemplificativamente: (1) uma Pessoa for titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social da outra Pessoa, (2) duas ou mais Pessoas tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital de cada uma de tais Pessoas; (3) duas ou mais Pessoas sejam da mesma família, em qualquer grau de parentesco; e (4) duas ou mais Pessoas sejam administradas ou geridas pela mesma Pessoa ou por partes relacionadas a uma mesma Pessoa, sendo certo ainda que, no caso de fundos de investimentos, serão considerados como integrantes de um Grupo de Pessoas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em assembleias gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do mesmo administrador ou gestor, em caráter discricionário.

**19.1.4.** Entende-se por "Participação Relevante" a titularidade, direta ou indireta, de cotas de emissão do Fundo ou quaisquer outros direitos, tais como usufruto ou fideicomisso sobre as cotas do Fundo, que lhe atribuem o direito de voto sobre cotas de emissão do Fundo que representem, em conjunto ou isoladamente, mais de 20% (vinte por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo. O cálculo das participações referidas neste Capítulo deverá considerar as cotas do Fundo objeto de contratos de opção, direitos de compra, subscrição ou permuta, que possam resultar na aquisição, ainda que temporária, de cotas de emissão do Fundo, bem como os contratos derivativos com liquidação física ou financeira referenciados em cotas do Fundo, se houver.

**19.1.5.** A OPAC por Atingimento de Participação Relevante deverá ter seu edital publicado em até 45 (quarenta e cinco) dias do atingimento de Participação Relevante e ser: (i) dirigida indistintamente a todos os cotistas do Fundo; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no Artigo 19.1.7 a seguir, sendo que, caso a regulamentação da CVM determine critério de cálculo que resulte em preço superior àquele determinado em tal item, deverá prevalecer aquele previsto na regulamentação da CVM; e (iv) liquidada à vista, em moeda corrente nacional.

**19.1.6.** A efetivação da OPAC por Atingimento Participação Relevante não excluirá a possibilidade de outra Pessoa formular uma oferta pública concorrente para aquisição das cotas objeto da OPAC por Atingimento de Participação Relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

**19.1.7.** O preço de aquisição por cota da OPAC por Atingimento de Participação Relevante deverá ser equivalente a, no mínimo, 140% (cento e quarenta por cento) do maior valor dentre qualquer dos seguintes: (i) o valor patrimonial justo dos ativos do Fundo, dividido pelo total de cotas de emissão do Fundo, apurado no último laudo de avaliação elaborado por empresa especializada de avaliação patrimonial, com experiência e independência comprovadas ("Empresa Especializada"), conforme previsto na regulamentação aplicável, e atualizado pelo IPCA desde a data de sua publicação até a data de seu efetivo pagamento, ou novo laudo a ser contratado pelo Fundo, às suas expensas, caso tenha ocorrido qualquer alienação de participação, direta ou indireta, nos Ativos Imobiliários, após a data de elaboração do último laudo de avaliação dos ativos do Fundo, cuja precificação tenha



se tornado pública ("Laudo de Avaliação"); (ii) a cotação unitária mais alta atingida pelas cotas do Fundo durante o período de 24 (vinte e quatro) meses anteriores à publicação do edital da OPAC por Atingimento de Participação Relevante, em negociação privada ou pública, atualizado pelo IPCA até a data de seu efetivo pagamento, ajustado pelos dividendos distribuídos no período.

**19.1.8.** Caso, como resultado da OPAC por Atingimento de Participação Relevante, a Pessoa ou Grupo de Pessoas que se tornar titular de Participação Relevante não conseguir atingir a titularidade de, pelo menos, 95% (noventa e cinco) por cento das cotas de emissão do Fundo, tal Pessoa ou Grupo de Pessoas deverá então, obrigatoriamente, realizar a alienação, via B3, das cotas que detiver(em) em excesso à Participação Relevante, nos termos do Artigo 19.1, alínea (i).

## Anexo II

### Proposta de Redação de Alteração do Regulamento - Limitação Pontual do Direito de Voto

“13.12.2. Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha direta ou indiretamente mais do que 15% (quinze por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 15% (quinze por cento), nas deliberações sobre (i) mudança do regulamento do Fundo que (i.a) altere a sua característica de fundo voltado exclusivamente a investir nos Ativos Imobiliários (Shopping Pátio Higienópolis), ou (i.b) altere as regras de limitação de OPAC por Atingimento de Participação Relevante no Fundo ou as limitações de voto contidas neste subitem; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (iii) destituição ou substituição da Instituição Administradora e/ou da gestora, sem justa causa, e escolha de suas respectivas substitutas; ou (iv) redução da alteração da Taxa de Administração.”

**REGULAMENTO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO**  
**HIGIENÓPOLIS**  
**CNPJ/MF nº 03.507.519/0001-59**

**CAPÍTULO I**  
**DO FUNDO**

**1.1.** O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS (“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 **RIO 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 Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º 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 (“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 adquirir e participar da implantação, do desenvolvimento, e da exploração, incluindo eventuais expansões, de parte do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis”, localizado na Avenida Higienópolis, n.º. 618, e Rua Dr. Veiga Filho, n.º. 133, bairro de Higienópolis, São Paulo, Estado de São Paulo, com vistas à sua exploração através de locação ou arrendamento (“Ativos Imobiliários”).

**3.1.1.** Faz parte da política de investimento do Fundo o direcionamento de recursos, advindos de novas emissões de quotas, para eventuais projetos de expansão do empreendimento descrito acima, estejam eles unificados legalmente ou não.

**3.1.2.** Para realização de seu objeto descrito no item 3.1 acima, o Fundo poderá adquirir os seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; (vi) cotas de outros FII, inclusive cotas de FII administrados ou geridos pela Instituição Administradora, pela Gestora, se houver e/ou suas afiliadas; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

**3.1.3.** A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) (“Ativos de Renda Fixa”, e em conjunto com os Ativos Imobiliários “Ativos”).

**3.2.** O Fundo tem por objetivo fundamental a obtenção de renda na exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, notadamente por meio de locação ou arrendamento, e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas cotas no longo prazo.

**3.3.** Competirá exclusivamente à Administradora ou à Gestora, a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos de Renda Fixa, independentemente de autorização prévia dos Cotistas.

**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 poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais, desde de que aprovada a sua aquisição em assembleia geral de cotistas.

**3.4.2.** A Gestora ou a Instituição Administradora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil, observados o objeto e a política de investimento

do Fundo, sendo que a negociação de tais ativos em localidade(s) diversa(s) dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

**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.

**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.

**4.7.** As cotas, após integralizadas, serão negociadas única e exclusivamente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

**4.8.** As Cotas de cada emissão do Fundo serão 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 inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão (“Primeira Emissão”), nos termos do suplemento da Primeira Emissão anexo ao presente Regulamento.

**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, observado que, exceto se deliberado de outra forma pela Assembleia Geral:

I - o valor de cada nova Cota deverá ser igual ao valor patrimonial atualizado, as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou ao valor de mercado das Cotas já emitidas;

II - aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da divulgação e aviso específico;

III - nas novas emissões, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência;

IV - as Cotas objeto das novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**4.10.1.** 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.

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

**4.10.4.** A Assembleia Geral 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 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.

**4.11.** Sem prejuízo do disposto acima, A Instituição Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, no montante de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472 (“Capital Autorizado”).

**4.11.1.** 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 4.11 acima.

**4.11.2.** Caberá à Instituição Administradora, ainda, comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência supracitado, observados o disposto na legislação em vigor aplicável e os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

**4.11.3.** Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, inclusive em emissões autorizadas pela Instituição Administradora, conforme estabelecido acima.

## **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, consubstanciados 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 dia 15 (quinze) do mês imediatamente subsequente ao de referência, ou, no caso deste não ser um Dia Útil, no Dia Útil anterior, 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, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

## **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; e

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

**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 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.

**6.5.** A Instituição Administradora não poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

(i) alugar ou arrendar qualquer imóvel vinculado ao Fundo, com exceção dos previstos no contrato aludido no item anterior;

(ii) vender Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo; e

(iii) adquirir Ativos Imobiliários para o patrimônio do Fundo, salvo se expressamente autorizada

pela Assembleia Geral de Cotistas.

## **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.

## **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 Instituição Administradora, ou por quem esta venha a contratar, nos termos do item 6.2. acima.

**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:

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.

**9.2. Escrituração:** Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, devidamente habilitada junto à CVM para prestação dos serviços de escrituração de cotas.

## **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 à Administradora remuneração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, respeitado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, corrigidos anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, na data base de 01 de fevereiro de 2017 (“**Taxa**

**de Administração**”).

**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.** Não será devida taxa de 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, bem como os critérios de subscrição e integralização das mesmas, devendo, inclusive, aprovar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na sua integralização, se for o caso;

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; e

XIV – alteração da Taxa de Administração.

**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 13.1 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.

13.12.2. Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha direta ou indiretamente mais do que 15% (quinze por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 15% (quinze por cento), nas deliberações sobre (i) mudança do regulamento do Fundo que (i.a) altere a sua característica de fundo voltado exclusivamente a investir nos Ativos Imobiliários (Shopping Pátio Higienópolis), ou (i.b) altere as regras de limitação de OPAC por Atingimento de Participação Relevante no Fundo ou as limitações de voto contidas neste subitem; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (iii) destituição ou substituição da Instituição Administradora e/ou da gestora, sem justa causa, e escolha de suas respectivas substitutas; ou (iv) redução da alteração da Taxa de Administração.

**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.

**13.13.1.** A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes.

**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.

**13.5.1.** 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.

**13.5.2.** 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.

**14.5.3.** 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.

**13.5.4.** 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.

**13.5.5.** 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 1 (um) representante 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.

## **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 período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**17.2.1.** 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.

**17.3.** Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

**17.3.1.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

**17.3.2.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

**17.4.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**17.5.** Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento

do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

## **CAPÍTULO XVIII**

### **DA LIMITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE**

19.1. A Pessoa ou Grupo de Pessoas que, de forma direta ou indireta, por meio de uma ou mais operações, adquira ou se torne titular de Participação Relevante, conforme definido abaixo (“Ofertante”) ficará obrigada a: (i) realizar a alienação na B3, no prazo de até 90 (noventa) dias úteis após a consumação de tal fato, de cotas do Fundo em quantidade suficiente para reduzir sua participação para percentual inferior à Participação Relevante; ou (ii) realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das cotas dos demais cotistas do Fundo (“OPAC por Atingimento de Participação Relevante”), observando-se o disposto na regulamentação da CVM, nos regulamentos da B3 e nos subitens a seguir.

19.1.1. A Pessoa ou Grupo de Pessoas que em determinado momento se tornar titular de Participação Relevante no Fundo deverá comunicar a Instituição Administradora quanto à sua decisão de prosseguir com alguma das opções acima previstas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que se tornar titular de Participação Relevante.

19.1.2. O direito de voto nas deliberações do Fundo de Pessoa ou Grupo de Pessoas que seja titular de Participação Relevante deverá estar limitado ao percentual de 20% (vinte por cento) da totalidade das cotas de emissão do Fundo, para quaisquer matérias, enquanto tal Pessoa ou Grupo de Pessoas no Fundo tenha Participação Relevante. O direito de voto de tal Pessoa ou Grupo de Pessoas será integralmente suspenso, com relação a todas as suas cotas do Fundo, em caso de descumprimento das obrigações previstas no item 19.1 e seus subitens, até que tal descumprimento seja sanado.

19.1.3. Para fins do disposto neste artigo e para a obrigação de realização de OPAC por Atingimento de Participação Relevante acima prevista:

(i) “Pessoa” significa qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo ou clube de investimento, *joint venture*, associação, *trust*, condomínio, cooperativas,

carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, independentemente de seu local de constituição, que adquira ou se torne titular de cotas do Fundo; e

(ii) “Grupo de Pessoas” significa quaisquer duas ou mais Pessoas: (a) entre as quais haja uma relação de controle ou que estejam sob controle comum, direta ou indiretamente; (b) que estejam, direta ou indiretamente, vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, orais ou escritos, que tratem do exercício de quaisquer de seus direitos como acionistas da Companhia, inclusive acordos de voto ou de acionistas; ou (d) que atuem representando um interesse comum, o que será presumido como existente quando, exemplificativamente: (1) uma Pessoa for titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social da outra Pessoa, (2) duas ou mais Pessoas tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital de cada uma de tais Pessoas; (3) duas ou mais Pessoas sejam da mesma família, em qualquer grau de parentesco; e (4) duas ou mais Pessoas sejam administradas ou geridas pela mesma Pessoa ou por partes relacionadas a uma mesma Pessoa, sendo certo ainda que, no caso de fundos de investimentos, serão considerados como integrantes de um Grupo de Pessoas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em assembleias gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do mesmo administrador ou gestor, em caráter discricionário.

**19.1.4.** Entende-se por “Participação Relevante” a titularidade de cotas de emissão do Fundo ou quaisquer outros direitos, tais como usufruto ou fideicomisso sobre as cotas do Fundo, que lhe atribuam o direito de voto sobre cotas de emissão do Fundo que representem, em conjunto ou isoladamente, mais de 20% (vinte por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo. O cálculo das participações referidas neste Capítulo deverá considerar as cotas do Fundo objeto de contratos de opção, direitos de compra, subscrição ou permuta, que possam resultar na aquisição, ainda que temporária, de cotas de emissão do Fundo, bem como os contratos derivativos com liquidação física ou financeira referenciados em cotas do Fundo, se houver.

**19.1.5.** A OPAC por Atingimento de Participação Relevante deverá ter seu edital publicado em até 45 (quarenta e cinco) dias do atingimento de Participação Relevante e ser: (i) dirigida indistintamente a todos os cotistas do Fundo; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no Artigo 19.1.7 a seguir, sendo que, caso a regulamentação da CVM determine critério de cálculo que resulte em preço superior àquele determinado em tal item, deverá prevalecer aquele previsto na regulamentação da CVM; e (iv) liquidada à vista, em moeda corrente nacional.

**19.1.6.** A efetivação da OPA por Atingimento Participação Relevante não excluirá a possibilidade de outra Pessoa formular uma oferta pública concorrente para aquisição das cotas objeto da OPAC por Atingimento de Participação Relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

**19.1.7.** O preço de aquisição por cota da OPAC por Atingimento de Participação Relevante

deverá ser equivalente a, no mínimo, 140% (cento e quarenta por cento) do maior valor dentre qualquer dos seguintes: (i) o valor patrimonial justo dos ativos do Fundo, dividido pelo total de cotas de emissão do Fundo, apurado no último laudo de avaliação elaborado por empresa especializada de avaliação patrimonial, com experiência e independência comprovadas (“Empresa Especializada”), conforme previsto na regulamentação aplicável, e atualizado pelo IPCA desde a data de sua publicação até a data de seu efetivo pagamento, ou novo laudo a ser contratado pelo Fundo, às suas expensas, caso tenha ocorrido qualquer alienação de participação, direta ou indireta, nos Ativos Imobiliários, após a data de elaboração do último laudo de avaliação dos ativos do Fundo, cuja precificação tenha se tornado pública (“Laudo de Avaliação”); (ii) a cotação unitária mais alta atingida pelas cotas do Fundo durante o período de 24 (vinte e quatro) meses anteriores à publicação do edital da OPAC por Atingimento de Participação Relevante, em negociação privada ou pública, atualizado pelo IPCA até a data de seu efetivo pagamento, ajustado pelos dividendos distribuídos no período.

19.1.8. Caso, como resultado da OPAC por Atingimento de Participação Relevante, a Pessoa ou Grupo de Pessoas que se tornar titular de Participação Relevante não conseguir atingir a titularidade de, pelo menos, 95% (noventa e cinco) por cento das cotas de emissão do Fundo, tal Pessoa ou Grupo de Pessoas deverá então, obrigatoriamente, realizar a alienação, via B3, das cotas que detiver(em) em excesso à Participação Relevante, nos termos do Artigo 19.1, alínea (i).

## **CAPÍTULO XIX**

### **DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**1819.1.** Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

**1819.1.1.** A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: [http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco\\_e\\_Compliance.aspx](http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx).

**1819.1.2.** Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**1819.1.2.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora,

no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

## **CAPÍTULO ~~XIXXX~~ DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**1920.1.** Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Instituição Administradora ou não houver funcionamento na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“Dia Útil”).

**1920.2.** Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

**1920.3.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

**1920.4.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Instituição Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

**1920.5.** Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**1920.6.** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

## INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO

- **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:

### **Correio**

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

Ref.: Assembleia Geral Extraordinária do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - Vila Olímpia

CEP 04551-065 – São Paulo – SP

### **E-mail**

Enviar para o e-mail [ASSEMBLEIAS.SHPH11@riobravo.com.br](mailto:ASSEMBLEIAS.SHPH11@riobravo.com.br) junto com um documento de identificação e documento que evidencie poderes em caso de procurador, conforme as instruções gerais abaixo.

## INSTRUÇÕES GERAIS

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, poderão participar da Assembleia Geral Extraordinária, 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 ou gestor, conforme o caso, 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.

## 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 de 24 de janeiro de 2025 (“Assembleia Geral”) do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS.**

Prezados Senhores,

Conforme Edital de Convocação publicado em 9 de janeiro de 2024, venho apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada em 24 de janeiro de 2025, às 10:00 horas, na sede da Administradora, no seguinte sentido:

- (i) Alteração do Regulamento do Fundo (ver versão marcada – Anexo II da Convocação) para a inclusão de cláusulas protetivas com relação à tomada indesejada de controle do Fundo e/ou deliberação de matérias que mudem as características essenciais do Fundo, sendo que:
- a. com relação à medida de defesa a uma eventual aquisição indesejada de controle do Fundo por terceiro ou oferta hostil, a inclusão de novo Capítulo XIX no Regulamento prevendo que Pessoa ou Grupo de Pessoas que, de forma direta ou indireta, por meio de uma ou mais operações, adquira ou se torne titular de Participação Relevante, equivalente a 20% ou mais do total de cotas emitidas pelo Fundo (“Ofertante”) ficará obrigada a: (1) realizar a alienação na B3, no prazo de até 90 (noventa) dias úteis após a consumação de tal fato, de cotas do Fundo em quantidade suficiente para reduzir sua participação para percentual inferior à Participação Relevante; ou (2) realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das cotas dos demais cotistas do Fundo (“OPAC por Atingimento de Participação Relevante”), observando-se o disposto na regulamentação da CVM (popularmente conhecida como “*poison pill*”); e;



- b. com relação à medida de defesa contra deliberação de matérias que mudem características essenciais do Fundo, propõem-se que cotistas do Fundo que isoladamente ou em conjunto com outras Pessoas ou veículos a eles ligados, de forma direta ou indireta, detenham mais do que 15% (quinze por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, tenham o seu direito de voto limitado a 15% (quinze por cento), nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, exclusivamente para deliberações de matérias sensíveis e que poderiam causar uma mudança na natureza do Fundo – sobretudo a sua vocação “monoativo” – ou ocasionar interrupção de suas atividades regulares (fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo, além de substituição, sem justa causa, da entidade administradora);

**Voto do Cotista:**                **APROVAR**  
       **REPROVAR**  
       **ABSTENHO-ME**  
       **ABSTENHO-ME POR CONFLITO**

- (ii) Aquisição, pelo Fundo, de uma nova participação de até 19,77% (dezenove vírgula setenta e sete por cento) do empreendimento comercial denominado “Shopping Pátio Higienópolis”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no bairro de Higienópolis, na Av. Higienópolis nº 618, objeto de investimento do Fundo (“Shopping”), conforme Fato Relevante divulgado em 23 de dezembro de 2024, com base em Memorando de Entendimentos (MoU) assinado pelo Fundo em conjunto com outros coproprietários do Shopping (“Aquisição”), estando a Aquisição condicionada à captação de recursos pelo Fundo, por meio de nova emissão de cotas a ser realizada em até 6 (seis) meses contados da data desta AGE, aprovada por meio de Ato da Administradora no âmbito do Capital Autorizado do Fundo e objeto de oferta pública de distribuição primária, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta”), cujo preço de emissão por cota deverá ser de R\$ 1.051,58, calculado com base no valor do m<sup>2</sup> atribuído pelos potenciais compradores do Shopping no âmbito da Aquisição, acrescido dos custos de realização da Oferta.

**Voto do Cotista:**                **APROVAR**  
       **REPROVAR**  
       **ABSTENHO-ME**  
       **ABSTENHO-ME POR CONFLITO**

---

NOME DO COTISTA

CPF ou CNPJ

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA