

Osasco-SP, 10 de outubro de 2016.

Prezado Cotista,

A **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PRESIDENTE VARGAS** ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.281.322/0001-72, nos termos do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, disponibiliza à V.Sa(s) as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas convocada na presente data a ser realizada no próximo dia 25 de outubro de 2016, às 17h00, no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco, SP, 2º andar do Prédio Amarelo, consistentes em:

I - Relatório de apoio para deliberação sobre o reequilíbrio econômico-financeiro do contrato de locação firmado com a Agência Nacional de Aviação Civil; e

II – Versão comparada e marcada do regulamento do Fundo, com as adaptações objeto de deliberação em assembleia.

Eventuais esclarecimentos poderão ser obtidos na sede da Administradora.

Atenciosamente,

**BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

## **ANALISE E RECOMENDAÇÕES**

### **“Reequilíbrio Econômico-Financeiro do Contrato Nº 30/ANAC/2008”**

**Locatária ANAC – Agência Nacional de Aviação Civil**



## **ÍNDICE**

**I – Contexto da Proposição**

**II – Avaliação Financeira**

**III – Recomendação do Gestor**

## **I – Contexto da Proposição**

Recepcionamos Ofício No. 8 (SEI)/2016/GTAF-RJ/SAF-ANAC (“Ofício”) datado de 19 de setembro de 2016, pleiteando na forma preconizada pela Lei No. 8.666/93 de Licitações e Contratos Públicos que seja aplicado o Reequilíbrio Econômico Financeiro do Contrato No. 030/ANAC/2008 (“Contrato”), no sentido de trazê-lo a patamares de mercado, devendo haver um posicionamento formal do Locador sobre a proposta de readequação de preço.

## **II – Avaliação Financeira**

### **Potencial de Locação do Edifício Torre Boa Vista**

Tendo em vista o fato de que referido reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato, além de atender ao pleito do atual locatário, visa evitar a ocorrência de uma eventual vacância do imóvel, nossa análise quanto a sua procedência deve se basear na comparação entre o fluxo financeiro da manutenção da locação existente, com o novo valor de aluguel proposto, e a alternativa de uma vacância temporária do imóvel e dos demais custos usualmente cabíveis num processo de relocação.

Uma vez identificado como potencial de locação os 7.787,2 m<sup>2</sup> de área, hoje ocupados pela ANAC – Agência Nacional de Aviação Civil – deveremos levar em consideração os seguintes impactos para relocação dessa mesma área:

1. Vacância para encontrar e contratar um novo locatário, com a consequente interrupção do recebimento dos aluguéis e o aumento pro-rata das despesas condominiais;
2. Comissão do agente intermediário;
3. Carência para o novo locatário adequar suas instalações; e
4. Eventuais despesas para adaptar o prédio às necessidades do novo locatário.

A tabela abaixo faz a comparação entre o valor de locação ora proposto no âmbito do reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato e o que seria o novo valor de locação necessário (“Aluguel de Equilíbrio”) diante de diferentes prazos de vacância até o fechamento de uma nova locação.

| <u>Vacância</u> | <u>Aluguel de Equilíbrio*</u> |
|-----------------|-------------------------------|
| 6               | 102,00                        |
| 9               | 113,29                        |
| 12              | 125,98                        |
| 15              | 140,36                        |
| 18              | 156,81                        |
| 24              | 197,91                        |

*\* Tomando-se por base um período contratual de 60 meses, bem como os custos de IPTU, Funesbom, Adequação de Infraestrutura e um custo condominial estimado.*

A título de exemplo, caso o período de vacância até a assinatura do novo contrato fosse de 12 meses, tal novo contrato deveria contemplar um valor de aluguel de R\$ 125,98/m<sup>2</sup>, para que o fluxo financeiro fosse o mesmo que o Fundo teria ao aceitar o novo aluguel ora proposto.

Pelos valores da coluna “Aluguel de Equilíbrio” da tabela acima, podemos então verificar que, diante de um mercado em condições de oferta excepcionalmente alta e crescente, a proposta de reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato ora apresentada configura-se como a melhor opção de preço e também a de menor risco para os cotistas do Fundo.

### III – Recomendação do Gestor

Na tabela abaixo, apresentamos um comparativo de imóveis assemelhados em suas características ao Edifício Torre Boa Vista, com os respectivos preços pedidos de locação.

| Foto                                                                                | Prédio                          | Area (m2) | Locatário     | Prazo     | Carência          | Preço Pedido    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|---------------|-----------|-------------------|-----------------|
|    | Palácio Austregésilo de Athayde | 370       | Ecology       | 60 meses  | 5 meses           | R\$ 80          |
|                                                                                     |                                 | 390       | Ricoh         | 60 meses  | 6 meses           | R\$ 60          |
|    | Citytower                       | 1,600     | Líder Seguros | -         | -                 | R\$ 75          |
|                                                                                     |                                 | 1,600     | Axa Seguros   | -         | 6 meses estimado) | R\$ 75          |
|   | Castelo Branco                  | 2,135     | INB           | 60 meses  | 12 meses          | R\$ 90/ m2 BOMA |
|  | Rio Office Tower (ROT)          | 2,600     | Assim Saúde   | 120 meses | 12 meses          | R\$ 105         |
|  | Assembléia 66                   | 350       | AF Consult    | 36 meses  | 1 mês             | -               |

Fonte: Relatório Cushman & Wakefield Agosto de 2016.

Diante do acima exposto e considerando:

- a atual conjuntura econômica do país e sua influencia no mercado de lajes corporativas do Rio de Janeiro;
- que o desaquecimento da demanda somado à entrega de novas lajes corporativas no Rio de Janeiro influenciaram no aumento da vacância em geral, em especial no centro da cidade, e dado a continuada queda dos preços de locação no 1º semestre de 2016; e
- o valor de fechamento das transações atualmente negociados com imóveis equivalentes ao Torre Boa Vista, no centro da cidade do Rio de Janeiro, apresenta um desconto considerável em relação aos valores pedidos pelos locadores;

É nossa recomendação que seja dada concordância em relação à adequação pleiteada pela Locatária ANAC, no sentido de se buscar o equilíbrio econômico financeiro do contrato de locação (Contrato No. 030/ANAC/2008) relativo à utilização da área atual total locada de 7.787,20 metros quadrados,

sendo sugerido o valor de aluguel mensal de R\$ 584.040,00 (quinhentos e oitenta e quatro mil e quarenta Reais), por representar valor justificadamente alinhado aos atuais patamares de mercado e consistentes com as mais recentes transações imobiliárias registradas para o segmento no Centro do Rio de Janeiro. Referido valor de aluguel já foi submetido e aceito pelo Locatário ANAC.

1. Próximos Passos:

1. Sendo entendimento desse Administrador, convocar-se Assembleia Geral de Cotistas ("AGC") do Fundo para ratificação das tratativas; e
2. Após deliberação pela AGC, e em sendo no sentido de ratificar os atos, publicar competente fato relevante e proceder à assinatura de um Termo Aditivo com a Locatária ANAC que tenha como objeto:
  - A manutenção da atual área locada de 7.787,20 metros quadrados; e
  - Fixação do novo valor de R\$ 584.040,00 para o período de 30 de setembro de 2016 até 30 de setembro de 2017.

Sendo o que se apresenta para o momento, ficamos à inteira disposição de V.Sas. para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 10 de outubro de 2016.

**Latour Capital do Brasil Ltda.**

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – PRESIDENTE VARGAS**

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**DENOMINAÇÃO E REGÊNCIA**

**Artigo 1º** – O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – PRESIDENTE VARGAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, e reger-se-á pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Único** – Os termos utilizados neste Regulamento com as iniciais maiúsculas encontram-se definidos no Anexo I, parte integrante e inseparável deste Regulamento.

**Artigo 2º** – O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, clubes de investimento, fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização e seguradoras, bem como pessoas físicas ou jurídicas residentes e domiciliadas no exterior que invistam no País por meio da Resolução CMN 4.373.

**OBJETIVO**

**Artigo 3º** – O objetivo do Fundo é a aquisição e exploração do (i) imóvel pronto denominado Edifício Torre Boa Vista, edifício comercial localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 850, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, composto de subsolo, um andar térreo, mezanino, 21 (vinte e um) pavimentos-tipo, cobertura com terraço e 50 (cinquenta) vagas de garagem demarcadas (“Garagens Torre Boa Vista”), localizadas no prédio imediatamente à frente, o Edifício Auto Parque Guanabara, situado na Avenida Passos, nº 101; e do (ii) imóvel pronto denominado Edifício Torre Vargas 914, edifício comercial localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 914, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, composto de subsolo, um andar térreo, mezanino, 15 (quinze) pavimentos-tipo, cobertura com terraço, 14 (quatorze) vagas próprias de garagem e mais 5 (cinco) vagas de garagem demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara (“Garagens Torre Vargas 914” e, em conjunto com as Garagens Torre Boa Vista, “Garagens”), ambos do segmento comercial.

**Parágrafo Único** – Os Imóveis encontram-se integralmente locados, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, e as suas aquisições pelo Fundo visam, inicialmente, proporcionar a seus Cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento dessas receitas de locação.

**Artigo 4º** – Os Imóveis estão devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis de suas respectivas localidades e estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas de acordo com os procedimentos previstos nos respectivos contratos de compra e venda a serem celebrados com o Fundo.

**Parágrafo Único** – Quaisquer bens, ativos e/ou direitos relativos aos Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo deverão, se exigido pela legislação aplicável, ser previamente avaliados por empresa de consultoria independente especialmente contratada para esse fim pela Administradora, de comum acordo com o Gestor do Portfólio de Ativos, observadas as disposições constantes da Instrução CVM 472, deste Regulamento, das condições negociadas para a aquisição desses bens, ativos e/ou direitos e aquelas prevalecentes no mercado à época da aquisição.

## **DURAÇÃO**

**Artigo 5º** – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

## **CAPÍTULO II ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 6º** – O Fundo será administrado pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de Deus, Prédio Prata, 4º andar, na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.066.670/0001-00.

**Artigo 7º** – A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir com seus objetivos, inclusive com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, transigir, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Imóveis, aos contratos a eles relativos e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento do Fundo estabelecida neste Regulamento, e enfim praticar todos os atos necessários para a gestão e administração do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo, observadas (i) as limitações deste Regulamento; (ii) o que for decidido nas Assembleias Gerais de Cotistas; e (iii) a legislação em vigor.

**Parágrafo Primeiro** – A Administradora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** – Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora, constituindo patrimônio separado.

**Parágrafo Quarto** – No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, deverá ser dado destaque ao caráter fiduciário do ato praticado pela Administradora, conforme Parágrafos Segundo e Terceiro acima, a qual expressamente ressaltará que o pratica por conta e em benefício do Fundo.

**Parágrafo Quinto** – A Administradora e o Gestor do Portfólio de Ativos, conforme o caso, não poderão, sem prévia anuência dos Cotistas, vender, permutar, alienar ou prometer de qualquer forma transferir os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. A anuência prevista neste Parágrafo será dada em Assembleia Geral de Cotistas, convocada especialmente para esse fim, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 8º** – Os serviços de escrituração, controladoria e custódia serão prestados pelo Banco Bradesco S.A., com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001.12, instituição legalmente habilitada, na forma da regulamentação aplicável, por meio do seu Departamento de Ações e Custódia, com sede na Cidade de Deus, na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, Prédio Prata.

**Parágrafo Único** – A remuneração a que fará jus o Banco Bradesco S.A. pela prestação dos serviços indicados neste Artigo 8º será deduzida da Taxa de Administração a ser recebida pela Administradora, conforme previsto no respectivo contrato de custódia celebrado entre as partes.

## **GESTÃO DO PORTFÓLIO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS DO FUNDO**

**Artigo 9º** – A gestão do portfólio de ativos imobiliários do Fundo será realizada pela LATOUR CAPITAL DO BRASIL LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Padre João Manuel nº 755, 11º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01411-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.278.785/0001-70.

**Artigo 10** – O Gestor do Portfólio de Ativos tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio, em especial dos Imóveis e dos contratos a eles relativos, a fim de fazer cumprir os seus objetivos, empregando, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, observadas (i) as limitações deste Regulamento; (ii) o que for decidido nas Assembleias Gerais de Cotistas; e (iii) a legislação em vigor.

**Parágrafo Único** – O Gestor do Portfólio de Ativos não adotará política de voto.

## **ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS DO FUNDO**

**Artigo 11** – Os serviços de administração e manutenção dos Imóveis do Fundo serão sempre prestados por empresa devidamente qualificada para o exercício dessa função, com reconhecida credibilidade e experiência de atuação no mercado imobiliário brasileiro, especialmente na área de administração de condomínios.

**Parágrafo Primeiro** – A Administradora dos Imóveis será responsável, dentre outros, pela prestação dos seguintes serviços relativos aos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo:

- (a) limpeza e conservação;
- (c) manutenção preventiva e corretiva em todos os equipamentos de infra-estrutura dos Imóveis; e
- (d) acompanhamento e gerenciamento das empresas prestadoras de serviços eventualmente contratadas, de forma a garantir a regularidade, qualidade e preço dos serviços.

**Parágrafo Segundo** – Os custos relativos aos serviços prestados pela Administradora dos Imóveis serão arcados pelos Locatários, conforme previstos nos respectivos Contratos de Locação. Na hipótese de vacância de qualquer dos Imóveis, tais custos passarão a ser considerados como encargos do Fundo, nos termos do Artigo 44 deste Regulamento.

## **AUDITORIA E AVALIAÇÃO INDEPENDENTES**

**Artigo 12** – A Administradora contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

**Parágrafo Único** – Em observância ao disposto no Artigo 44 deste Regulamento, o Fundo será responsável pelos custos com os serviços previstos no presente Artigo.

**Artigo 13** – A Administradora também será responsável pela contratação do Avaliador, a quem incumbirá realizar as avaliações dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável.

**Parágrafo Único** – Em observância ao disposto no Artigo 44 deste Regulamento, o Fundo será responsável pelos custos com os serviços prestados pelo Avaliador nos termos do presente Artigo.

## **RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR DO PORTFÓLIO DE ATIVOS**

**Artigo 14** – A perda da condição de Administradora ou de Gestor do Portfólio de Ativos do Fundo se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – Na hipótese de renúncia da Administradora e/ou do Gestor do Portfólio de Ativos, a Administradora fica obrigada a:

- (a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto e/ou do Gestor do Portfólio de Ativos do Fundo, conforme o caso, ou deliberar pela liquidação do Fundo; e
- (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Segundo** – A convocação da Assembleia Geral de Cotista prevista na alínea (a) do Parágrafo Primeiro acima deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia. Caso a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas convocá-la.

**Parágrafo Terceiro** – Após a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro acima, os Cotistas eximirão a Administradora de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

**Artigo 15** – No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar 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 de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – Caberá ao liquidante indicado nos termos deste Artigo praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 14 deste Regulamento.

**Parágrafo Segundo** – O disposto na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 14 deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** – Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Artigo 16** – Nas hipóteses referidas nos Artigos 14 e 15 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo Único** – A sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**Artigo 17** – A Administradora e/ou o Gestor do Portfólio de Ativos poderão ser destituídos, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá(ão) ser eleito(s) o(s) seu(s) respectivo(s) substituto(s), observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pela Administradora ou pelo Gestor do Portfólio de Ativos, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da eventual destituição.

**Parágrafo Único** – É facultado aos Cotistas, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, justificar a destituição da Administradora e/ou do Gestor do Portfólio de Ativos com a indicação, se necessária, da insatisfação com o desempenho da Administradora ou do Gestor do Portfólio de Ativos, conforme o caso, ou das razões da decisão, de forma a subsidiar a decisão dos Cotistas na Assembleia Geral que deliberará sobre a destituição.

**Artigo 18** – Caso a Administradora renuncie às suas funções, seja destituída por Justa Causa pela Assembleia Geral 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 Imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR DO PORTFÓLIO DE ATIVOS

**Artigo 19** – O Fundo pagará uma Taxa de Administração no valor equivalente a 0,375% (trezentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano incidente sobre (a) o valor de mercado 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, caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela BM&FBOVESPA (IFIX); ou (b) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, nos demais casos, observado em ambos os casos o valor mínimo mensal de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), sendo devido (i) à Administradora o valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais); e (ii) ao Gestor do Portfólio de Ativos o valor equivalente a 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo tais valores mínimos mensais corrigidos anualmente pela variação do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

**Parágrafo Primeiro** – A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da porcentagem referida no *caput* deste Artigo 19, sobre o valor do Patrimônio Líquido, e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e ao Gestor do Portfólio de Ativos até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Caso os Aluguéis relativos a todos os Imóveis estejam em atraso, a Taxa de Administração será paga no Dia Útil imediatamente posterior ao do efetivo recebimento dos recursos pelo Fundo.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora e o Gestor do Portfólio de Ativos, conforme o caso, terão o direito de receber a Taxa de Administração descrita neste Artigo 19 durante todo o período em que exercerem as suas respectivas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de

suas atividades no Fundo, seja em caso de renúncia e/ou destituição, com ou sem Justa Causa, ou da abertura de processo de intervenção ou liquidação extrajudicial ou de intervenção judicial.

### **CAPÍTULO III DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

#### **COTAS E SUA NEGOCIABILIDADE**

**Artigo 20** – As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa, não possuem valor nominal e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

**Parágrafo Primeiro** – As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo Terceiro** – Não haverá taxa de performance, ingresso ou saída do Fundo.

**Parágrafo Quarto** – A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito.

**Parágrafo Quinto** – Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**Parágrafo Sexto** – De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**Parágrafo Sétimo** – Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação em bolsa de valores e/ou no mercado de balcão organizado, por intermédio, respectivamente, do BOVESPAFIX e/ou do SOMAFIX, ambos administrados pela BM&FBovespa.

#### **EMIÇÃO E SUBSCRIÇÃO DE COTAS**

**Artigo 21** – Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, com valor unitário inicial para subscrição de R\$1.000,00 (mil reais). As ofertas públicas primárias de Cotas do Fundo dar-se-ão por meio das Instituições Ofertantes e deverão ser realizadas em conformidade com o disposto na regulamentação editada pela CVM, observadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

**Parágrafo Único** – Caso não seja subscrita a totalidade das Cotas indicadas no *caput* deste Artigo 21, o saldo não colocado será cancelado pela Administradora.

**Artigo 22** – As Cotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

**Parágrafo Único** – Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista

que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Artigo 23** – A subscrição de Cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e do Prospecto do Fundo, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

**Artigo 24** – Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega à Administradora dos documentos por esta exigidos, necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas do Fundo, observado o disposto no Artigo 2º deste Regulamento.

**Artigo 25** – A Oferta dar-se-á por meio das Instituições Ofertantes.

## NOVAS EMISSÕES DE COTAS

**Artigo 26** – Por proposta da Administradora, e observado o disposto no Parágrafo Sexto do Artigo 31 deste Regulamento, o Fundo poderá, após encerrada a Primeira Emissão, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo, observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- (b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas pela CVM;
- (c) nas novas emissões, os Cotistas poderão ceder seus respectivos direitos de preferência;
- (d) de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão serão integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento do Fundo; e
- (e) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

**Parágrafo Único** – Além da quantidade informada no artigo 21 do presente Regulamento, a Administradora está autorizada a emitir até 100.000 (cem mil) novas Cotas a seu exclusivo critério, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, conforme disposto no inciso VIII do artigo 15 da ICVM 472, bem como observado o disposto no presente Regulamento.

## COTISTA INADIMPLENTE

**Artigo 27** – O Cotista que não observar as condições de subscrição e integralização estabelecidas no respectivo Boletim de Subscrição ou neste Regulamento (“Cotista Inadimplente”) ficará de pleno direito constituído em mora, podendo a Administradora, conforme o caso, promover contra o Cotista Inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo extrajudicial, ou vender as Cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial, conforme disposto no Parágrafo Único do Artigo 13 da Lei nº. 8.668/93.

**Parágrafo Único** – Ainda, a Administradora notificará o Cotista Inadimplente acerca da suspensão de seus direitos de Cotista, os quais perdurarão suspensos até que o Cotista Inadimplente cumpra sua obrigação ou que o Fundo tenha utilizado recursos a ele devidos nos termos deste Regulamento para compensar os débitos existentes.

## CAPÍTULO IV INVESTIMENTOS DO FUNDO

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 28** – Os recursos do Fundo oriundos da Primeira Emissão serão investidos nos Imóveis descritos no Artigo 3º deste Regulamento, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas rendimento para o investimento realizado, por meio da locação dos Imóveis aos Locatários.

**Parágrafo Primeiro** – Uma vez integralizadas as Cotas objeto da Primeira Emissão, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Imóveis e não for objeto de distribuição antecipada de resultados, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 31 deste Regulamento, poderá ser aplicada em (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional e/ou do BACEN; e/ou (ii) cotas de fundos de investimento que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional e/ou do BACEN, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – A performance dos investimentos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento, está sujeita aos riscos inerentes aos Contratos de Locação dos Imóveis e à demanda por sua locação em uma eventual hipótese de vacância, bem como aos demais fatores de riscos indicados no prospecto da Oferta. A Administradora e o Gestor do Portfólio de Ativos não poderão ser responsabilizados por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes do risco de crédito dos Locatários e/ou vacância dos Imóveis, bem como dos demais fatores de riscos indicados no prospecto da Oferta.

**Artigo 29** – Além dos Imóveis mencionados no Artigo 3º deste Regulamento, o Fundo poderá, observadas as regras previstas neste Regulamento, em especial aquelas relativas às novas emissões de cotas, adquirir outros imóveis ou participações e/ou direitos sobre imóveis para integrar seu patrimônio, sendo certo que tais aquisições deverão ser realizadas em condições razoáveis e equitativas, análogas ou mais vantajosas do que aquelas que prevaleçam no mercado.

**Artigo 30** – Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (a) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

- (b) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora, nem poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

## **CAPÍTULO V**

### **DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 31** – A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

**Parágrafo Primeiro** – O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A título de antecipação, esses resultados auferidos serão distribuídos mensalmente, no 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no 8º (oitavo) Dia Útil do mesmo mês.

**Parágrafo Segundo** – Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos Aluguéis e demais receitas dos Imóveis e outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo a sua eventual alienação, deduzidos os encargos do Fundo, no que for aplicável.

**Parágrafo Terceiro** – Na hipótese de um ou mais Locatários notificarem a intenção de rescindir o(s) respectivo(s) Contrato(s) de Locação ou na ocorrência de atraso reiterado no pagamento de Aluguéis, o Gestor do Portfólio de Ativos deverá propor à Assembleia Geral de Cotistas a retenção de parte dos resultados do Fundo para fazer frente a despesas necessárias aos Imóveis e à manutenção do Fundo, caso estime que o fluxo de receitas de Aluguéis devidos não será suficiente para arcar com tais despesas, sendo o percentual de retenção de resultados fixado nessa Assembleia Geral.

**Parágrafo Quarto** – Entende-se por despesas necessárias aos Imóveis aquelas relativas à sua conservação e manutenção, tais como despesas com IPTU, seguros, condomínio, bem como aquelas extraordinárias da mesma natureza das enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245/91, tais como: (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; e (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.

**Parágrafo Quinto** – Entende-se por despesas relativas à manutenção do Fundo aquelas necessárias (i) à sua constituição e funcionamento, tais como, (a) custos de distribuição, (b) de assessoria legal e financeira e (c) com o pagamento do ITBI, bem como (ii) ao desenvolvimento regular de suas atividades, incluindo, mas não se limitando à (d) remuneração da Administradora e do Gestor do Portfólio de Ativos; e/ou (e) taxas e emolumentos eventualmente devidos.

**Parágrafo Sexto** – Não obstante o disposto nos Parágrafos Terceiro, Quarto e Quinto acima, a Administradora, por solicitação do Gestor do Portfólio de Ativos poderá, ainda, realizar novas chamadas de capital aos Cotistas na eventualidade de todos os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, com o objetivo de arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos Imóveis e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

**Artigo 32** – O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

**Parágrafo Único** – O Cotista Inadimplente terá os valores a que fizer jus utilizados para compensação dos débitos existentes com o Fundo, devidamente corrigidos na forma prevista neste Regulamento, até o limite de seus créditos, sem prejuízo de continuar válida e vigente a obrigação do pagamento do saldo não coberto pela compensação, até a efetiva e integral liquidação dos débitos existentes.

## **CAPÍTULO VI**

### **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 33** – Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas em outros Artigos deste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção de alterações que digam respeito à mudança de endereço da sede da Administradora e/ou do Gestor do Portfólio de Ativos, as quais poderão ser efetuadas sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral, a exclusivo critério da Administradora e/ou do Gestor do Portfólio de Ativos;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- (d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (e) deliberar sobre a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais em processos de iniciativa do Fundo (pólo ativo), sendo tal aprovação desnecessária nas hipóteses de defesa dos interesses do Fundo em qualquer situação na qual o Fundo figure no pólo passivo e nas hipóteses de medidas judiciais consideradas emergenciais, essenciais e inadiáveis, nas quais não seja possível observar o prazo de convocação de Assembleia Geral sem que se coloque em risco interesses legítimos do Fundo, casos em que deverá ser publicado fato relevante para conhecimento dos Cotistas;
- (f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, observado o Parágrafo Único do artigo 26 deste regulamento;
- (g) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (h) deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e/ou do Gestor do Portfólio de Ativos e a escolha de seus respectivos substitutos;
- (i) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, se existente, fixar sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (j) deliberar pela rescisão ou não renovação dos Contratos de Locação, sendo certo que, nos casos em que (1) a possibilidade de renovação automática estiver expressamente prevista no respectivo contrato; (2) o Locatário estiver em dia com as obrigações estipuladas no respectivo contrato; e (3) a Administradora e o Gestor do Portfólio de Ativos obtiverem opinião de instituição especializada independente no sentido de que o valor do aluguel repactuado está compatível com a prática de mercado à época, a prévia aprovação em Assembleia Geral acerca da renovação dos Contratos de Locação não será necessária;

- (k) deliberar pela rescisão ou não renovação do contrato celebrado com a Administradora dos Imóveis;
- (l) deliberar pela venda, permuta, alienação ou promessa de qualquer forma transferir os Imóveis do Fundo ou pela aquisição de novos imóveis ou garagens;
- (m) deliberar a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- (n) deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração.

**Parágrafo Primeiro** – Este Regulamento poderá ser alterado pela Administradora, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo Segundo** – Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os Imóveis, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste Parágrafo, a Administradora deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

**Artigo 34** – A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pela Administradora, pelo Gestor do Portfólio de Ativos, por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** - A convocação por iniciativa do Gestor do Portfólio de Ativos ou de cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotista às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotista assim convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo Segundo** – A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 35** – A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante ~~carta com aviso de recebimento ou~~ correspondência ~~eletrônica~~ encaminhada a cada Cotista e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia.

**Parágrafo Primeiro** – As convocações da Assembleia Geral de Cotistas deverão ser feitas com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias, ou, com 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

**Parágrafo Segundo** – Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** – A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada após a disponibilização aos Cotistas das informações determinadas pelo artigo 19-A da Instrução CVM 472, observados também os prazos nela estabelecidos.

**Parágrafo Quarto** – Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página em Assembleias Gerais de Cotista: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Quinto** – Sempre que a Assembleia Geral de Cotista for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo Quarto acima incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem aos requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Sexto** – Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotista, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Sétimo** – O pedido de que trata o Parágrafo Sexto acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º, do art. 19-A, da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo Oitavo** – O percentual de que trata o Parágrafo Sexto acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotista.

**Artigo 36** – Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Primeiro** – O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – Observado o disposto no Artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas poderá solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de voto aos demais Cotistas do Fundo desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

**Parágrafo Terceiro** – A Administradora, ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo Segundo deste Artigo deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo Quarto** – Nas hipóteses previstas no Parágrafo Segundo acima, a Administradora do Fundo poderá exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo Quinto** – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

**Artigo 37** – Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

**Parágrafo Único** – Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.

**Artigo 38** – As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos itens (a), (b), (d), (h), (m) e (n) do Artigo 33 deste Regulamento, que requererão a aprovação de Cotistas que representem a maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – Os percentuais de que trata o caput deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotista, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo Segundo** – O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (a) a Administradora e/ou o Gestor do Portfólio de Ativos;
- (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor do Portfólio de Ativos;
- (c) empresas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor do Portfólio de Ativos, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (e) o Cotista, cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – A vedação prevista no Parágrafo Primeiro acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Terceiro acima; ou

- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

## **REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 39** – A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger até 03 (três) representantes nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Imóveis e/ou demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas;

II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas).

**Parágrafo Segundo** – Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 01 (um) ano(s), permitida a reeleição.

**Parágrafo Terceiro** – A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo Quarto** – Somente poderá exercer as funções de Representante dos Cotistas a pessoa natural ou jurídica que, cumulativamente:

- (a) seja Cotista não inadimplente;
- (b) não exerça cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, se houver, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza;.
- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com o Fundo;
- (f) 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.

**Parágrafo Quinto** – Compete ao Representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Parágrafo Sexto** - Compete aos Representantes de cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotista, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotista, 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 de 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 de Cotista; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Sétimo** - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do Parágrafo Sexto acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

## **CAPÍTULO VII OBRIGAÇÕES E PODERES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR DO PORTFÓLIO DE ATIVOS**

**Artigo 40** – São obrigações da Administradora do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (i) não integram o ativo da Administradora;
  - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

- (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que sejam; e
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (b) manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (i) o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - (iii) a documentação relativa aos Imóveis e demais ativos e operações do Fundo;
  - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
  - (v) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (c) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) acima até o término de tal inquérito;
- (d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (e) controlar e supervisionar as atividades do Gestor do Portfólio de Ativos, fiscalizando os serviços prestados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (f) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, com base nas informações fornecidas pelo Gestor do Portfólio de Ativos, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (g) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (h) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (i) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (j) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;

- (k) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;
- (l) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;
- (m) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (n) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (o) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo; e
- (p) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Cotas, contra recibo:
  - (i) exemplar do Regulamento do Fundo; e
  - (ii) prospecto do lançamento de Cotas do Fundo.

**Artigo 41** – São atribuições do Gestor do Portfólio de Ativos, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

(a) Gestão de Contratos de Locação:

- (i) manter e/ou desenvolver o relacionamento comercial com os Locatários dos imóveis que compõem, ou venham a compor, a carteira de ativos do Fundo; e
- (ii) originar e recomendar as propostas de locação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo para análise da Administradora.

(b) Gestão dos Prestadores de Serviços relacionados aos Imóveis:

- (i) celebrar, em nome do Fundo, e desde que previamente autorizado pela Administradora, contratos referentes a quaisquer outros serviços necessários para a administração de tais ativos; e
- (ii) supervisionar os serviços prestados pela Administradora dos Imóveis, visando à preservação dos ativos, manutenção da segurança e regularidade perante os entes fiscalizadores.

(c) Relacionamento com a Administradora:

- (i) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e Assembleias de condôminos e/ou co-proprietários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, devendo apresentar previamente à Administradora as pautas das referidas reuniões e Assembleias e, em até 3 (três) dias contados de sua realização, entregar à mesma quaisquer relatórios, atas e/ou demais documentos elaborados para as respectivas reuniões e Assembleias;

- (ii) fornecer à Administradora as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do Fundo mencionado na alínea (f) do Artigo 40 deste Regulamento;
  - (iii) sempre que houver a necessidade de aprovação prévia da Administradora e/ou dos Cotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta, bem com sua expressa recomendação à Administradora e/ou aos Cotistas; e
  - (iv) informar a Administradora, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações de que tenha conhecimento em virtude do exercício de suas funções.
- (d) Gestão do Portfólio de Imóveis:
- (i) identificar, avaliar e recomendar, em conjunto com a Administradora, potenciais propostas de alienação de ativos existentes e aquisição de novos ativos imobiliários que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; e
  - (ii) recomendar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo Único** – O Fundo, neste ato, constitui o Gestor do Portfólio de Ativos seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições previstas nas alíneas (a.i), (b.i), (c.i) e (d.i) acima, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto, inclusive o de votar.

**Artigo 42** – É vedado à Administradora e ao Gestor do Portfólio de Ativos praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotista, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Gestor do Portfólio de Ativos ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento)

do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472;

- (j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (l) 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;
- (m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – A vedação prevista na alínea (j) deste Artigo 42 não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora e o Gestor do Portfólio de Ativos envidarão seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

**Parágrafo Terceiro** – A Administradora e o Gestor do Portfólio de Ativos não serão responsabilizados 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 seus respectivos controles, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, lockouts e outros similares.

**Parágrafo Quarto** – A Administradora e/ou o Gestor do Portfólio de Ativos (incluindo seus administradores, empregados e prepostos), exceto se atuaram com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas respectivas funções e responsabilidades como Administradora e/ou Gestor do Portfólio de Ativos, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à administração / gestão dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente os prejuízos efetivamente sofridos em virtude de tais reclamações, bem como todas as despesas necessárias razoavelmente incorridas pela Administradora e/ou o Gestor do Portfólio de Ativos e/ou por seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**Parágrafo Quinto** – A obrigação de ressarcimento imediato prevista no Parágrafo Quarto acima abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**Artigo 43** – A Administradora obriga-se a comunicar aos Cotistas, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, bem como a tomar as medidas necessárias, conforme previsto na Circular BACEN nº 2.852, de 03 de dezembro de 1998, na Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, na Instrução SPC nº 20, de 1º de fevereiro de 2008 e Ofício-Circular nº 08/SPC/GAB, de 16 de julho de 2004 e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de “lavagem de dinheiro” ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/98.

**Parágrafo Único** – Quaisquer penalidades decorrentes do não cumprimento do disposto no *caput* deste Artigo, desde que comprovada por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente, serão suportadas pela Administradora.

## **CAPÍTULO VIII DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 44** – As seguintes despesas constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pela Administradora:

- (a) Taxa de Administração;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM 472;
- (d) gastos com distribuições públicas de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado que, com relação às ofertas primárias de distribuição, estes gastos serão arcados pelos subscritores das novas Cotas no âmbito de tais ofertas;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis e demais ativos que componham, ou venham compor, o seu patrimônio;
- (g) gastos decorrentes da admissão das Cotas à negociação em mercados regulamentados, de forma a garantir o acesso dos Cotistas ao mercado secundário;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;
- (i) honorários e despesas com a contratação de serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, se houver;
- (j) gastos incorridos com a celebração de contratos de seguro sobre os Imóveis e demais ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que

não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora e/ou do Gestor do Portfólio de Ativos no exercício de suas respectivas funções;

- (k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;
- (m) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;
- (p) gastos com consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor do Portfólio de Ativos, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam a vir a integrar a carteira do Fundo;
- (q) na hipótese de vacância de qualquer dos Imóveis, os gastos relativos aos serviços prestados pela Administradora dos Imóveis;
- (r) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (s) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 39 deste Regulamento;
- (t) despesas com formador de mercado para as cotas do Fundo, quando aplicável; e
- (u) gastos com 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.

**Parágrafo Primeiro** – Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora ou pelo Gestor do Portfólio de Ativos, conforme o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda os montantes totais da Taxa de Administração fixados neste Regulamento.

## **CAPÍTULO IX DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Artigo 45** – O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das da Administradora e do Gestor do Portfólio de Ativos, bem como das do Custodiante e do depositário.

**Parágrafo Primeiro** – O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos as suas Exigibilidades.

**Parágrafo Segundo** – As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

**Parágrafo Terceiro** – Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

**Parágrafo Quarto** – Além do disposto no Parágrafo Quarto acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os seguintes critérios:

- (a) imóveis serão avaliados pelo custo de aquisição atualizado monetariamente, deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida remanescente útil dos respectivos bens, a partir do mês seguinte ao da aquisição; e
- (b) títulos públicos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez, conforme o manual de marcação a mercado do Custodiante.

**Parágrafo Quinto** – A Administradora, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

**Parágrafo Sexto** – As avaliações dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo deverão ser realizadas pelo Avaliador, no mínimo, anualmente, e delas deverão constar, dentre outras, informações a respeito dos valores de mercado vigentes à época para locação de imóveis comerciais semelhantes àqueles integrantes do patrimônio do Fundo, as quais deverão ser disponibilizadas à Administradora e ao Gestor de Portfólio de Ativos sempre que por eles solicitado, desde que com antecedência mínima de 1 (um) mês.

**Parágrafo Sétimo** – Não obstante a periodicidade anual prevista no Parágrafo Sexto acima, na hipótese de ocorrência de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora e do Gestor do Portfólio de Ativos, seja potencialmente capaz de impactar a valoração dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova avaliação deverá ser realizada no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data do evento extraordinário.

**Parágrafo Oitavo** – O exercício social do Fundo tem duração de 1 (um) ano com início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro.

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 46** – O conteúdo e a periodicidade das informações a serem prestadas aos cotistas, observam o disposto na Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** – As informações exigidas pela Instrução CVM 472, são divulgadas na rede mundial de computadores na página da administradora [www.bradescobemdtvm.com.br](http://www.bradescobemdtvm.com.br), da CVM [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e da entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

## **CAPÍTULO X CONFLITO DE INTERESSES**

**Artigo 51** – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e o Gestor do Portfólio de Ativos, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – São exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor do Portfólio de Ativos, consultor especializado ou de pessoas a ele ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, o Gestor do Portfólio de Ativos, consultor especializado ou pessoas a ele ligadas;
- (c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou do Gestor do Portfólio de Ativos ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora, ao Gestor do Portfólio de Ativos, ou ao consultor especializado para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, excetuada a contratação do Banco Bradesco BBI para a prestação dos serviços de coordenação e estruturação da Oferta e distribuição das Cotas; e
- (e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor do Portfólio de Ativos, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Segundo** – Para fins do disposto neste Artigo, consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor do Portfólio de Ativos, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor do Portfólio de Ativos ou do consultor especializado com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Gestor do Portfólio de Ativos, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas (a) e (b) acima.

## **CAPÍTULO XI DA LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 52** – O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VI deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** – Mediante indicação do Gestor do Portfólio de Ativos e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou

valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do Parágrafo Terceiro deste Artigo.

**Parágrafo Segundo** – Em qualquer caso, a Liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

**Parágrafo Terceiro** – Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no Parágrafo Quinto do Artigo 45 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral.

**Artigo 53** – 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 das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Artigo 54** – Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(I) No prazo de 15 (quinze) dias:

- (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

(II) No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 53 acima, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

**Parágrafo Primeiro** – Após a divisão do patrimônio de que trata o *caput* deste Artigo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

**Parágrafo Segundo** – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da 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 Administradora do respectivo processo.

## **CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **CONFIDENCIALIDADE**

**Artigo 55** – Os Cotistas, a Administradora, o Gestor do Portfólio de Ativos e a Administradora dos Imóveis serão responsáveis pelo sigilo das “informações confidenciais” a que tiverem acesso em função de sua condição ou do exercício de suas atividades no Fundo, conforme o caso.

**Parágrafo Primeiro** – Fica liberada a transmissão de informações confidenciais àqueles que estejam, de alguma forma, envolvidos com as tomadas de decisão dos Cotistas, referentes às propostas de investimento

e desinvestimento que vierem a ser apresentadas pelo Gestor do Portfólio de Ativos, e para os quais essas informações sejam imprescindíveis para as respectivas tomadas de decisão, tais como diretores, executivos, empregados, advogados e consultores. Cada Cotista será igualmente responsável pela confidencialidade e sigilo das informações fornecidas a seus representantes, devendo fazer com que os mesmos se comprometam a observar os deveres de confidencialidade e sigilo aqui previstos.

**Parágrafo Segundo** – Por “informações confidenciais” entende-se aquelas que revelem dados e informações financeiras, comerciais, técnicas ou demais informações transmitidas verbalmente, por escrito, eletronicamente, ou por qualquer outro meio, referente ao Fundo e/ou seus Cotistas, previamente assim classificados e acordados pelas partes, devendo a classificação confidencial constar da informação. Entre as informações referidas neste Artigo, se incluirão informações sigilosas referentes aos Imóveis e aos Locatários, obtidas pelo Gestor do Portfólio de Ativos sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções.

**Parágrafo Terceiro** – O termo “informações confidenciais” não inclui informações que:

- (a) já estejam em poder das partes mencionados no *caput* deste Artigo;
- (b) tornaram-se disponíveis ao público por outras fontes que não as partes mencionadas no *caput* deste Artigo;
- (c) tenham sido disponibilizadas às partes mencionadas no *caput* deste Artigo em caráter não confidencial; e/ou
- (d) devam ser divulgadas pelas partes mencionadas no *caput* deste Artigo em virtude de determinação judicial ou por força de lei ou em virtude de qualquer outra determinação ou norma governamental ou regulatória.

**Parágrafo Quarto** – A obrigação de confidencialidade prevista neste Artigo deverá ser observada até a data de encerramento do Fundo, salvo disposição expressa das partes em contrário.

## RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

**Artigo 56** – Para a resolução de quaisquer descentendimentos ou conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto neste Regulamento será eleito o foro central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

Osasco, 25~~8~~ de ~~setembro~~ outubro de 2016

\* \* \*

## **ANEXO I**

### **DEFINIÇÕES**

**Art. 1º** – Para fins do presente Regulamento, as expressões abaixo listadas, quando escritas com a primeira letra maiúscula, terão os seguintes significados:

| <b>TERMO DEFINIDO</b>                                | <b>DEFINIÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Administradora”                                     | é a BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de Deus, Prédio Prata, 4º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.066.670/0001-00, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento. |
| “Administradora dos Imóveis”                         | é a empresa responsável pela prestação dos serviços de administração e manutenção dos Imóveis do Fundo, conforme indicado no Artigo 11 deste Regulamento.                                                                                                                                          |
| “Aluguéis”                                           | é a contraprestação devida pelos Locatários dos Imóveis pelo direito de usar e gozar dos Imóveis, em regime de locação não residencial.                                                                                                                                                            |
| “Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral” | é a assembleia prevista no Capítulo VI deste Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                          |
| “Auditor Independente”                               | é a empresa responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo, conforme indicado no Artigo 12 deste Regulamento.                                                                                                                                                             |
| “Avaliador”                                          | é a empresa responsável por realizar as avaliações dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no Artigo 13 deste Regulamento.                                                                                    |
| “BACEN”                                              | é o Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “Banco Bradesco BBI”                                 | é o Banco Bradesco BBI S.A., coordenador e estruturador da Oferta e distribuidor das Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                               |
| “BM&FBOVESPA”                                        | é a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.                                                                                                                                                                                                                                    |
| “Boletim de Subscrição”                              | é o documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas, nos termos do Artigo 22 deste Regulamento.                                                                                                                                     |
| “BOVESPAFIX”                                         | é o sistema eletrônico integrado de negociação, liquidação e custódia de títulos privados de renda fixa, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.                                                                                                                                         |
| “Contratos de Locação”                               | são os contratos de locação não residenciais celebrados em relação aos Imóveis.                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Cotas”                                             | são as frações ideais do patrimônio do Fundo, na forma do Artigo 20 deste Regulamento.                                                                                                                                                                                                                    |
| “Cotista Inadimplente”                              | é o Cotista que deixa de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao Fundo estabelecida no Boletim de Subscrição ou neste Regulamento.                                                                                                                                           |
| “Cotistas”                                          | são os titulares das Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “Custodiante”                                       | é o Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Deus, Osasco, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 60.746.948/0001-12, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.                                                                               |
| “CVM”                                               | é a Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “Data de Pagamento”                                 | é a data de pagamento em que os Locatários estão obrigados, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, a efetuar os pagamentos das obrigações assumidas.                                                                                                                                            |
| “Dias Úteis”                                        | é qualquer dia, que não seja (i) sábado ou domingo; (ii) dia em que os bancos estejam autorizados a fechar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e/ou (iii) feriados nacionais.                                                                                                                    |
| “Direitos de Créditos”                              | são todos os direitos de créditos pactuados nos Contratos de Locação, exceto os Aluguéis, o IPTU e a taxa de condomínio, que sejam ou venham a ser devidos ao locador ou a seu sucessor a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, a às indenizações contratuais e securitárias.                 |
| “Disponibilidades”                                  | são todos os valores em caixa e em Investimentos Líquidos.                                                                                                                                                                                                                                                |
| “Edifício Auto Parque Guanabara”                    | é o Edifício Auto Parque Guanabara, edifício comercial localizado na Avenida Passos, nº 101, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, composto por 55 (cinquenta e cinco) vagas de garagem demarcadas.                                                                                               |
| “Exigibilidades”                                    | são as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.                                                                                                                                                                                                                   |
| “Fundo”                                             | é o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – PRESIDENTE VARGAS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.                                     |
| “Gestor do Portfólio de Ativos” ou “Latour Capital” | é a LATOUR CAPITAL DO BRASIL LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Padre João Manuel nº 755, 11º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01411-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.278.785/0001-70, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento. |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Garagens”                  | são as Garagens Torre Boa Vista e as Garagens Torre Vargas 914, em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| “Garagens Torre Boa Vista”  | são as 50 (cinquenta) vagas de garagens demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara, integrantes da Torre Boa Vista.                                                                                                                                                                                                        |
| “Garagens Torre Vargas 914” | são as 5 (cinco) vagas de garagens demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara, integrantes da Torre Vargas 914.                                                                                                                                                                                                            |
| “IGP-M”                     | é o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “Imóveis”                   | são os Imóveis especificados no Artigo 3º deste Regulamento, incluindo as Garagens.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “Investimentos Líquidos”    | são (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional e/ou do BACEN; e/ou (ii) cotas de fundos de investimento que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional e/ou do BACEN, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.                                                        |
| “Instituições Ofertantes”   | são instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, contratadas pela Administradora, em nome do Fundo, para coordenar a distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.                                                                                                                                |
| “Instrução CVM 516”         | é a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, que dispõe sobre elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário.                                                                                                                                                    |
| “Instrução CVM 472”         | é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário.                                                                                 |
| “IPTU”                      | é o Imposto Predial e Territorial Urbano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| “Justa Causa”               | é a destituição decorrente do descumprimento, pela Administradora e/ou pelo Gestor do Portfólio de Ativos, conforme o caso, de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento, bem como da comprovação de que atuaram com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo. |
| “Lei nº 8.245/91”           | é a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.                                                                                                                                                                                    |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Lei nº 8.668/93”          | é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “Lei nº 9.514/97”          | é a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| “Liquidação”               | é o encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XI deste Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “Locatários”               | são todos aqueles que celebrem ou venham a celebrar Contratos de Locação relativos aos Imóveis durante o Prazo de Duração do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “Oferta”                   | é a oferta pública de distribuição primária de Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “Patrimônio Líquido”       | é o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, mais o valor da carteira precificado na forma do Parágrafo Quinto do Artigo 45 deste Regulamento, mais valores a receber, mais outros ativos, menos Exigibilidades menos outros passivos.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “Pessoas Ligadas”          | são os sócios e as sociedades controladas, controladores ou sob controle comum da Administradora e/ou do Gestor do Portfólio de Ativos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| “Política de Investimento” | é a política de investimento do Fundo, prevista no Capítulo IV deste Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| “Prazo de Duração”         | é o prazo de duração do Fundo, qual seja, indeterminado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| “Prazo Máximo de Atraso”   | é o prazo contado da Data de Pagamento sem que tenha havido adimplência das obrigações assumidas por cada um dos Locatários, conforme previsto em seus respectivos Contratos de Locação, a partir do qual fica sujeito aos procedimentos de cobrança e/ou desocupação do imóvel locado, nos termos deste Regulamento.                                                                                                                                                                                      |
| “Primeira Emissão”         | é a primeira emissão pública de Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| “Público Alvo”             | são as pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, clubes de investimento, fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização e seguradoras, bem como pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no exterior que invistam no País por meio da Resolução 4.373. |
| “Regulamento”              | é o presente Regulamento que rege o Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Representante dos Cotistas” | é a pessoa natural ou jurídica indicada nos termos do Artigo 39 deste Regulamento e Artigos 25, 26, 26-A, 26-B e 26-C da Instrução CVM 472.                                                                                                                                                                                                                                               |
| “Resolução 4.373”            | é a Resolução do BACEN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente nos mercados financeiro e de capitais.                                                                                                                                                                                                             |
| “SOMAFIX”                    | é o sistema eletrônico de negociação e registro de operações de balcão organizado de títulos privados de renda fixa, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.                                                                                                                                                                                                                    |
| “Taxa de Administração”      | é a remuneração a que farão jus a Administradora e o Gestor do Portfólio de Ativos, calculada nos termos do Artigo 19 deste Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “Torre Boa Vista”            | é o Edifício Torre Boa Vista, edifício comercial localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 850, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, composto de subsolo, um andar térreo, mezanino, 21 (vinte e um) pavimentos-tipo, cobertura com terraço e mais 50 (cinquenta) vagas de garagem demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara.                                  |
| “Torre Vargas 914”           | é o Edifício Torre Vargas 914, edifício comercial localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 914, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, composto de subsolo, um andar térreo, mezanino, 15 (quinze) pavimentos-tipo, cobertura com terraço, 14 (quatorze) vagas próprias de garagem e mais 5 (cinco) vagas de garagem demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara. |