

Osasco-SP, 14 de julho 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 29 de julho de 2016, às 16h30, no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco, SP, Prédio Azul, Térreo - Auditório, consistentes em:

I - Relatório de apoio para deliberação sobre a realização de benfeitoria na estrutura de geração e fornecimento de energia elétrica, de forma a propiciar eficiência energética para a Torre Boa Vista; e

II – Versão comparada e marcada do regulamento do Fundo, com as adaptações introduzidas pela Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 e alteração do artigo 35 para prever a possibilidade de convocação da Assembleia Geral de Cotista mediante publicação em periódico.

Eventuais esclarecimentos poderão ser obtidos na sede da Administradora.

Atenciosamente,

BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

**RELATÓRIO DE APOIO PARA DELIBERAÇÃO SOBRE A REALIZAÇÃO DE
BENFEITORIA NA ESTRUTURA DE GERAÇÃO E FORNECIMENTO DE
ENERGIA ELÉTRICA, DE FORMA A PROPICIAR EFICIÊNCIA ENERGÉTICA
PARA A TORRE BOA VISTA**

Julho 2016

SUMÁRIO EXECUTIVO

O assunto a ser deliberado está relacionado à realização de benfeitorias na estrutura de geração e fornecimento de energia elétrica de forma a propiciar eficiência energética para a Torre Boa Vista, compreendendo os seguintes tópicos:

A – Modernização da infraestrutura com a implementação de uma unidade geradora de eletricidade a gás e substituição de lâmpadas fluorescentes por LEDs.

B – O projeto de benfeitoria no imóvel em questão tem o seu valor estimado em aproximadamente R\$ 2.500,000 (dois milhões e quinhentos mil reais), a ser parcelado em 36 meses, com impacto temporário no rendimento mensal da cota do Fundo de Investimento Imobiliário Presidente Vargas (“Fundo”) estimado em R\$ 0,36 no referido período.

C – As vantagens associadas à realização das benfeitorias sugeridas são:

- **Diminuição do Risco de Eventual Vacância por Parte dos Atuais e Futuros Locatários**
- **Melhora na Atratividade do Ativo perante o Mercado**
- **Atualização Tecnológica do Ativo**
- **Maior Segurança Energética**
- **Menor Volatilidade do Custo de Energia**
- **Redução do Custo de Ocupação por Parte dos Locatários:**
- **Melhores Práticas em Sustentabilidade**

ÍNDICE

1 – BREVE HISTÓRICO

2 – PROPOSTA DE REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS RELACIONADAS À EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

3 – ESTIMATIVA DE CUSTO PARA ADEQUAÇÃO EM INFRAESTRUTURA

4 – VANTAGENS DA ADEQUAÇÃO DE INFRAESTRUTURA

5 – RECOMENDAÇÃO DO GESTOR DO PORTFÓLIO DE ATIVOS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PRESIDENTE VARGAS (“FUNDO”)

1 – BREVE HISTÓRICO

O ativo imobiliário do Edifício Torre Boa Vista está inserido geograficamente em um contexto altamente ofertado por empreendimentos mais novos e com características bastante competitivas. Em que pese a constatação de que a última grande benfeitoria sofrida pelo imóvel se deu ainda quando do *retrofit* realizado no período de setembro de 2007 a setembro de 2008, faz-se necessário uma atualização da infraestrutura predial de modo a modernizar e aumentar a sua eficiência energética.

A modernização de infraestrutura então implementada ainda não permitia explorar os efeitos de sustentabilidade e eficiência energética gerada com o advento do aproveitamento de geração e armazenamento de fontes alternativas de energia. Hoje, no entanto, se constata que já há no entorno da região do Edifício Torre Boa Vista empreendimentos recentemente lançados que ostentam certificados SELO PROCEL DE ECONOMIA DE ENERGIA PARA EDIFICAÇÕES obtidos com a adoção de fontes alternativas e até mesmo a simples substituição de lâmpadas fluorescentes por LEDs, que além de gerar economia no consumo de energia, também emitem menos calor e causam um menor impacto ambiental devido à diminuição do descarte de lâmpadas contendo componentes tóxicos. Inicialmente dimensionado para o Edifício Torre Boa Vista, este projeto poderá ser



desenvolvido em módulos para que no futuro também seja possível sua expansão ao Edifício Torre Vargas 914.

2 – PROPOSTA DE REALIZAÇÃO DE BENFEITORIA RELACIONADAS À EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

A proposta de realização de benfeitoria no Edifício Torre Boa Vista nasce da constatação de que há uma real necessidade de se reposicionar o ativo dentro de um mercado imobiliário cada vez mais competitivo e claramente ofertado com elevados níveis de estoque e patamares de vacância historicamente elevados.

Neste quadro, observa-se que cabe ao proprietário do imóvel trabalhar em aumentar a atratividade do imóvel, de modo que a adequação de sua infraestrutura venha não só oferecer o diferencial de economia de manutenção, mas igualmente possa servir para posicionar o ativo imobiliário dentro dos mais elevados princípios corporativos de sustentabilidade e de minimização de impactos ao meio ambiente. Fatores hoje que poderão vir a pesar quando do posicionamento do ativo seja no tocante à busca de inquilinos como na retenção dos mesmos.

A proposta a ser deliberada em assembleia divide-se, para fins didáticos, em duas partes. Uma parte diz respeito à substituição de lâmpadas fluorescentes por lâmpadas de LED. A outra pela instalação de sistema de geração de energia elétrica a gás. As partes da proposta são complementares, sendo que a

aprovação requer a implementação de ambas compulsoriamente, havendo assim unicidade dos componentes da proposta, a saber:

2.1 Da Substituição de Lâmpadas Fluorescentes por Lâmpadas LEDs:

Proposta envolve a substituição de aproximadamente 10.000 (dez mil) Lâmpadas Fluorescentes por Lâmpadas LEDs mais eficientes e de baixo consumo de energia elétrica. A implantação das lâmpadas LEDs será realizada no prazo de 3 (três) a 4 (quatro) semanas, sendo os efeitos de redução de gasto percebidos já na segundo mês de implantação.

O fornecedor das lâmpadas LEDs oferece cuidar nos termos do contrato do descarte de todas as lâmpadas fluorescentes, estendendo uma garantia de 5 (cinco) anos sobre cada lâmpada LED.

Qualquer defeito de lâmpada LED ocorrido neste período será coberto pela garantia, havendo a substituição da lâmpada defeituosa por uma nova e o seu respectivo descarte sustentável, sem custos para a parte contratante.

2.2 Da Instalação de Sistema de Geração de Energia a Gás: A proposta para instalação de sistema de geração de energia a gás constituirá uma benfeitoria na estrutura de geração e fornecimento de energia elétrica, de forma a propiciar maior eficiência energética para a Torre Boa Vista. A proposta engloba

todos os custos de construção civil necessários à adaptação e atualização da infraestrutura existente, incluindo, mas não se limitando, a obras civis, aquisição e instalação do gerador, acompanhamento de todo o processo de obra, instalação e manutenção por engenheiros e técnicos da própria provedora da energia alternativa.

O projeto consiste na unificação do sistema elétrico e modernização da infraestrutura elétrica da planta atual, maior confiabilidade elétrica, melhor segurança nas instalações, redução do manuseio e estocagem de diesel, maior efetividade na garantia de suprimento energético, equipe de assistência técnica altamente qualificada e, em linhas com as melhores práticas atuais, fonte de energia limpa.

Incluem igualmente o desenvolvimento e a aprovação do projeto junto às autoridades da prefeitura municipal e junto aos bombeiros, bem como, quaisquer custos incorridos com o içamento e/ou deslocamentos de equipamentos.

2.3 Economia Estimada do Consumo de Energia por Parte dos Locatários do Atuais e Futuros do Edifício Torre Boa Vista: Os gastos atuais ficarão reduzidos em aproximadamente 36% a partir da conclusão da instalação do sistema de geração de energia alternativa, o qual deverá ser implementado no prazo estimado de até 7 (sete) meses. Já os efeitos de redução dos gastos pela



substituição das lâmpadas fluorescentes pelo LED já serão percebidos após o segundo mês de implantação.

3 – ESTIMATIVA DE CUSTO PARA ADEQUAÇÃO EM INFRAESTRUTURA

3.1 *Do Custo:* O projeto em questão tem o seu valor estimado em, aproximadamente, R\$ 2.500,000 (dois milhões e quinhentos mil reais), envolvendo todas as etapas de adequação em infraestrutura do edifício Torre Boa Vista, incluindo aqui todos os recursos necessários para a total implantação e manutenção, tais como: projetos e execução de obras estruturais, autorizações nas respectivas repartições públicas municipais, estaduais e federais, compreendendo eventuais alvarás do corpo de bombeiros, com o detalhe inusitado de incluir todo o custo de aprovação de projetos, adequações de construção civil tanto na própria rede de gás como na infraestrutura do prédio, bem como, a contratação do fornecimento de volumes necessário para garantir a geração de energia a gás no longo prazo.

3.2 *Estimativa do Impacto do Custo no Rendimento da Cota do Fundo:* O pagamento deste valor será em 36 parcelas mensais e consecutivas e o impacto temporário esperado no rendimento da cota será de cerca de R\$ 0,36 por mês durante o referido período acima, de 36 meses, a partir da assinatura do contrato.

3.3 *Da Natureza de Unicidade da Presente Proposta:* tendo em vista a natureza de notória especialização e credibilidade por parte do fornecedor, bem como, à amplitude dos serviços e produtos incluídos na presente proposta, não se



faz possível a obtenção de proposta alternativa que contemple a totalidade das benfeitorias necessárias.

Cumprе ressaltar, no entanto, que a referida estimativa de custo decorre de inúmeras negociações já empreendidas entre o Gestor do Portfolio de Ativos do Fundo e o fornecedor.

4 – VANTAGENS DA ADEQUAÇÃO DE INFRAESTRUTURA

Dentre as inúmeras vantagens atribuídas ao Edifício Torre Boa Vista, destacam-se:

4.1 Melhores Práticas em Sustentabilidade: Conforme relatado brevemente acima, a adequação de infraestrutura pretendida reposicionará o ativo do Edifício Torre Boa Vista dentro das melhores práticas em Sustentabilidade, uma vez que visa explorar o uso de fonte de energia elétrica mais limpa, incorporando eficiência tanto no aspecto de consumo energético, quanto no tocante a redução de emissão de gases poluentes.

4.2 Atualização Tecnológica do Ativo: visa reposicionar o imóvel de forma competitivo, buscando dar ao usuário uma vantagem comparativa que se traduzirá em uma sensível redução do custo de ocupação por parte dos locatários.

4.3 Maior Segurança Energética: após a implementação do projeto, o sistema de energia contará com a otimização de mais uma fonte primária de geração de energia elétrica. A instalação de um gerador a gás suplementará, de modo efetivo, as fontes hoje existentes no Edifício

Torre Boa Vista, gerando assim alternativas adicionais ao sistema de contingenciamento instalado.

4.4 Menor Volatilidade do Custo de Energia: na medida em que a fonte de energia alternativa tem no mercado fornecedor preços mais estáveis, resulta uma menor volatilidade do que se tem hoje com a energia de fonte convencional, trazendo maior previsibilidade em ações preventivas de consumo de energia alternativa.

4.5 Redução do Custo de Ocupação por Parte dos Locatários: do ponto de vista do usuário/locatário, sendo este o beneficiário final da adequação, observa-se a custos reduzidos em suas previsões orçamentárias.

4.6 Melhora na Atratividade do Ativo perante o Mercado: Considerando as características de vários prédio situados no entorno do Edifício Torre Boa vista, as benfeitorias propostas em muito contribuirão para melhorar a atratividade do Ativo perante o mercado sobretudo em um momento de grande e crescente oferta na região.

Agregando-se todas as vantagens acima descritas, resulta de seu conjunto, que a vantagem mais em linha com a expectativa dos cotistas do fundo, venha a ser:

4.7 Diminuição do Risco de Eventual Vacância por Parte dos Atuais e Futuros Locatários: A atualização tecnológica do Edifício Torre Boa Vista, com a consequente redução do custo de ocupação para os locatários e maior segurança energética também daí advinda, incrementará a posição competitiva do ativo imobiliário no mercado, daí resultando uma melhora em sua atratividade para atuais e futuros locatários. Ademais, esta atualização se coadunará com manifestação dos Atuais Locatários, no sentido de viabilizar iniciativas de economia e sustentabilidade dos recursos energéticos do imóvel locado, como medida de racionalização dos seus gastos por orientação da administração pública federal, as quais poderão ser fatores determinantes em possíveis decisões de manutenção ou não da locação, sem qualquer compromisso, entretanto, neste sentido, por parte dos Atuais Locatários.

5 – RECOMENDAÇÃO DO GESTOR DO PORTFOLIO DE ATIVO IMOBILIÁRIO

Nos termos do Artigo 41, letra (d), alínea (i) do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), e diante de todo o acima exposto, a Latour Capital do Brasil Ltda., na condição de Gestor do Portfólio de Ativos do Fundo, recomenda que seja aprovado pelos cotistas a implantação do projeto de benfeitoria proposto.

Tendo em vista todas as vantagens mencionadas anteriormente, cabendo em particular, ressaltar aquela que se associa à *Diminuição do Risco de Eventual Vacância por Parte dos Atuais e Futuros Locatários*.

**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 ~~2.689~~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 prevalentes 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 [Assembléias/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 [Assembléia/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 [Assembléia/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 [nao 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 ~~Assembléias~~ **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 Assembléia 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 Assembléia 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 Assembléia 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 Assembléia 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 Assembléia 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 o Patrimônio Líquido do Fundo, observado 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.

EMISSÃO 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 ~~Assembléia~~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 possuem, 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 ~~Assembléa~~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 ~~Assembléia~~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 206.

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 **Assembléia 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 **Assembléia 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

ASSEMBLÉIA 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 **Assembléia 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



~~Assembléi~~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 o aumento das despesas e encargos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento;~~

(f)

(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 AssembléiAssembleia Geral sem que se coloque em risco interesses legítimos do Fundo, casos em que deverá ser publicado fato relevante para conhecimento dos Cotistas;

(gf) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo;

(hg) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(ih) deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e/ou do Gestor do Portfólio de Ativos e a escolha de seus respectivos substitutos;

(ji) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, se existente;

(kj) 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 AssembléiAssembleia Geral acerca da renovação dos Contratos de Locação não será necessária;

(kl) deliberar pela rescisão ou não renovação do contrato celebrado com a Administradora dos Imóveis; e

(ml) 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 Assembléia 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 Assembléia 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 Assembléia 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 Assembléia 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 ~~Cotistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas~~ qualquer número de Cotistas.

Parágrafo Segundo ~~–~~ A Assembléia Geral de Cotistas será instalada em segunda convocação com a presença de Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas.

Parágrafo Terceiro ~~–~~ Em ~~terceira convocação, a Assembléia Geral de Cotistas será instalada com a presença de, pelo menos, 2 (dois) Cotistas, independentemente do número de Cotas detidas.~~

Artigo 35 – A convocação para a Assembléia Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante publicação de edital em periódico definido pela Administradora ou 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 Assembléia Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia.

Parágrafo Primeiro – As convocações da Assembléia Assembleia Geral de Cotistas deverão ser feitas com ~~observância dos seguintes prazos:~~

(a) ~~– em primeira convocação com, no mínimo, 10 (dez)~~ 30 (trinta) dias de antecedência ~~da data prevista para sua realização;~~

(b) ~~– em segunda convocação com, no mínimo, 5 (cinco)~~ caso das Assembleias Gerais Ordinárias, ou, com 15 (quinze) dias de antecedência ~~da data prevista para sua realização;~~

e



~~(e) — em terceira convocação e com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da data prevista para sua realização caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.~~

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

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

Parágrafo Quarto – Para o bom desempenho da ~~Assembléia~~Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deve ~~e/ou disponibilizar, na mesma data da convocação,~~ todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página ~~na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembléia, e mantê-los até a data de sua realização~~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 ~~Assembléia~~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 ~~relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo com a~~ Administradora o ~~objetivo de enviar~~ 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, ~~poderá:~~

(a) ~~entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da solicitação; ou~~

(b) ~~deverá~~ mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo ~~Cotista~~ cotista solicitante, em até 505 (cinco) ~~Dias Úteis~~ dias úteis da ~~data~~ solicitação.

Parágrafo Quarto – ~~O Cotista que utilizar a faculdade prevista~~ Nas hipóteses previstas no Parágrafo Segundo ~~deverá informar acima,~~ a Administradora do Fundo ~~poderá exigir:~~

(a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

(b) cópia dos documentos que comprovem que o ~~teor de sua proposta~~ signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quinto – ~~A Administradora poderá cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo Segundo deste Artigo os respectivos custos de emissão, caso existentes.~~

~~Parágrafo Sexto~~ – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, ~~nos termos do Parágrafo Terceiro, alínea (b) acima,~~ serão arcados pela Administradora do Fundo.

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

Parágrafo Único – Ainda que não compareçam à ~~Assembléia~~ 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 ~~Assembléia~~ Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das ~~Assembléias~~ 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 ~~Assembléia~~ Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da ~~Assembléia~~ Assembleia com



indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.

Artigo 38 – As deliberações das ~~Assembléias~~Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às ~~Assembléias~~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, a metade 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 ~~Parágrafo Primeiro~~ – Não podem votar nas Assembléias Gerais do Fundo:
- 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; e
- (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 Primeiro~~Parágrafo Terceiro acima; ou
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria ~~Assembléia~~Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à ~~Assembléia~~Assembleia em que se dará a permissão de voto.

REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 39 – A ~~Assembléia~~Assembleia Geral de Cotistas pode ~~nomear um ou mais~~eleger até 03 (três) 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 Único~~**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 ~~ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas;~~
- (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; e
- (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 ou gestor 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 ~~Assembléias~~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 ~~pareceres e~~ 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 assegurar-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 ~~Assembléia~~ 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.
- (q) emitir de novas Cotas do fundo, observados os limites e condições estabelecidos no presente Regulamento.

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 assembléiasAssembleias de condôminos e/ou co-proprietários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, devendo apresentar previamente à Administradora as pautas das referidas reuniões e assembléiasAssembleias 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 assembléiasAssembleias;
 - (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 fundoFundo.

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, entre o Fundo e o Gestor do Portfólio de Ativos, 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, locautes 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, ~~inclusive comunicações aos e dos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472, bem como os relativos à impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e informações periódicas~~ 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 ~~Assembléia~~ 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, ~~desde que expressamente previstos neste Regulamento ou autorizados pela Assembléia Geral de Cotistas;~~
- (o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;
- (p) gastos com consultoria especializada, ~~envolvendo~~ aque objective 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 para integrarem a carteira do Fundo; e
- (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.

Parágrafo Primeiro – Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da ~~Assembléia~~ 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 – A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - (i) o valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
 - (ii) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- (b) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - (i) o balancete semestral; e
 - (ii) o Relatório da Administradora.
- (d) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (i) as demonstrações financeiras;
 - (ii) o Relatório da Administradora; e
 - (iii) o parecer do Auditor Independente.
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da ~~Assembléia~~Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 47 – A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) o edital de convocação, proposta da Administradora e outros documentos relativos a ~~Assembléias~~Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da ~~Assembléia~~Assembleia Geral Extraordinária;
- ~~(c) o prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e~~
- ~~(d) fatos relevantes~~(c) fatos relevantes; e



(d) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo Primeiro – Considera-se relevante, para os efeitos da alínea “c” do caput, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

.

=

~~Parágrafo Primeiro – A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata por meio do Sistema IPE, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas, sendo vedado à Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.~~

~~Parágrafo Segundo – Consideram-se São exemplos de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, ato ou fato relevantes:~~

~~I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista, bem como a rescisão dos Contratos de Locação por qualquer dos Locatários.;~~

~~Artigo 48 – Ainda, a Administradora deverá enviar a cada Cotista:~~

~~(a) – no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização o, resumo das decisões tomadas pela Assembléa Geral;~~

~~(b) – semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o Artigo 7º da Instrução CVM 472, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade apurada no período, bem como o saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e~~

~~(c) – anualmente, até 30II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;~~

~~III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;~~

~~IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;~~



V – contratação de ~~març~~formador de cada ano, informações sobre a quantidade ~~de~~mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ~~Cota~~ção judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o ~~comprovante para efeitos~~rentabilidade;

VIII – alteração do gestor ou administrador;

IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de ~~de~~claração ~~de~~cotas do Fundo;

XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de ~~impost~~negociação de ~~renda~~ suas cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos de cotas; e

XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472..

Artigo 48 – Cumpra à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Artigo 49 – A publicação das informações referidas nos Artigos 46, ~~47~~ e ~~48~~47 acima deverá ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema ~~HP~~de Envio de documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único – A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores uma versão vigente e atualizada deste Regulamento.

Artigo 50 – As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

Parágrafo Primeiro – Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, a Administradora, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expreso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

Parágrafo Segundo – Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis nos endereços físico e eletrônico da Administradora: (i) na Cidade de Deus, Prédio Prata, 4º andar, na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo; e (ii) www.bradescocustodia.com.br, respectivamente.



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 Assembléia 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 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 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, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- (d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Gestor do Portfólio de Ativos, 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, 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, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Gestor do Portfólio de Ativos, 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 Assembléia 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 Assembléia 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 ~~Assembléia~~ 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 ~~Assembléia~~ 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, ~~no prazo de 15 (quinze) dias,~~ 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 ~~Assembléia~~ Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; ~~e~~

~~(b)~~ ~~—~~ (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o ~~Artigo~~ artigo 53 acima, acompanhada do ~~parecer~~ relatório do Auditor Independente; ~~e~~

~~(II)~~ ~~(c)~~ ~~—~~ o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

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 desentendimentos 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.

* * *



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:

TERMO DEFINIDO	DEFINIÇÃO
“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 Assembleia Geral de Cotistas” ou “ Assembleia Assembleia Geral”	é a assembleia 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 n.º. 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 206”	é a Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994, conforme alterada, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário.
“Instrução CVM 409 <u>555</u> ”	é a Instrução CVM nº 409 <u>555</u> , de 1817 de agosto <u>dezembro</u> de 2004 <u>2014</u> , conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento que não sejam regidos por regulamentação própria.
“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 2-6894.373 .
“Regulamento”	é o presente Regulamento que rege o Fundo.
“Relatório da Administradora”	<p>é o relatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 39 da Instrução 472, o qual deverá conter:</p> <p>(i) a descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;</p> <p>(ii) o programa de investimentos para o semestre seguinte;</p> <p>(iii) as informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:</p> <p>(a) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;</p> <p>(b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;</p> <p>e</p> <p>(c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;</p> <p>(iv) a relação das obrigações contraídas no período;</p> <p>(v) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;</p> <p>(vi) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e</p> <p>(vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral</p>



	em cada exercício.
“Representante dos Cotistas”	é a pessoa natural ou jurídica indicada nos termos do Artigo 39 deste Regulamento e Artigos <u>25</u> , <u>26</u> , <u>26-A</u> , <u>26-B</u> e <u>26-C</u> da Instrução CVM 472.
“Resolução <u>2.6894.373</u> ”	é a Resolução do BACEN nº <u>2.6894.373</u> , de <u>2629</u> de janeiro <u>setembro</u> de 2000 <u>2014</u> , conforme alterada, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente nos mercados financeiro e de capitais.
“Sistema IPE”	é o Sistema de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.
“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.

