

.1.

**1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 14 de maio de 2020, às 10:00 horas, no Núcleo Cidade de Deus, Auditório do Prédio Amarelo, Vila Yara, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo.

**2. PRESENÇA:** Cotistas do Fundo (“Cotistas”) representando 49,20% das cotas emitidas pelo Fundo, conforme votos manifestados por escrito, bem como representantes da **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.066.670/0001-00 (“Atual Administradora”), e da **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76.

**3. CONVOCAÇÃO:** A convocação foi realizada, em atendimento à solicitação de cotista que representa mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, por correspondência enviada em 27 de abril aos Cotistas do Fundo, com a opção de participação pelo envio de voto por escrito à Administradora.

**4. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente:** Sr. Fábio Aguiar Ferreira - **Secretária:** Sra. Soraya Cristina Pereira Alves

**5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

I. A substituição da Atual Administradora do Fundo, a BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, no 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo (“Nova Administradora”), com a destituição da LATOUR CAPITAL DO BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.278.785/0001-70, da gestão do Fundo e a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), e a consequente reformulação do regulamento do Fundo (“Regulamento”), da seguinte forma, em suma:

(a) Alteração da denominação do Fundo, que passará a ser “Presidente Vargas Fundo de Investimento Imobiliário”;

(b) Exclusão de todas as menções e referências à Administradora e substituição pelas informações e dados cadastrais da Nova Administradora;

./.

**.2.**

- (c) Exclusão de todas as menções e referências ao gestor destituído e sua atuação, e inclusão das menções, dados cadastrais e escopo de atuação da Gestora, ao longo do Regulamento;
- (d) Exclusão da menção ao prestador de serviço atualmente contratado pelo Fundo para os serviços de controladoria, escrituração e custódia, que passarão a ser prestados pela Nova Administradora ou prestadores por ela contratados;
- (e) Alteração do artigo referente à taxa de administração praticada pelo Fundo, para esclarecer que o mínimo é corrigido desde o início de funcionamento do Fundo, bem como ajustar a forma de cobrança à praticada pela Nova Administradora;
- (f) Atualização quanto aos ambientes da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) em que as cotas do Fundo podem ser negociadas, considerando os sistemas utilizados pela B3;
- (g) Alteração do capítulo do Regulamento referente à emissão e distribuição de cotas, com atualização temporal sobre a 1ª emissão de cotas realizada, alteração na forma de realização de ofertas públicas do Fundo, com a inclusão da possibilidade de distribuição de cotas nos termos da ICVM 476 e flexibilização das características de cada emissão de cotas, para que passem a ser definidas em Assembleia Geral de cotistas;
- (h) Inclusão das medidas que podem ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário do Fundo ou aos seus cotistas;
- (i) Alteração dos ativos de liquidez em que o Fundo pode investir, em linha com a Instrução CVM 472;
- (j) Alteração das atividades que a Nova Administradora ou a Gestora, conforme o caso, poderão realizar sem prévia anuência dos cotistas, notadamente a contratação, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, de contratos com locatários, prestadores de serviços e contrapartes relacionadas aos ativos do Fundo;
- (k) Modificação da data de pagamento dos rendimentos auferidos pelo Fundo, das condições para que os cotistas façam jus a tal rendimento, bem como exclusão da definição de resultado do Fundo, a qual deve seguir a regulamentação aplicável;
- (l) Alteração do rol de matérias da Assembleia Geral de Cotistas, com inclusão de incisos previstos na Instrução CVM 472 e exclusão de incisos relacionados aos itens acima;
- (m) Alteração da forma de comunicação, inclusive eletrônica, entre o Fundo e os cotistas;
- (n) Atualização dos capítulos referentes aos procedimentos de dissolução e liquidação do Fundo, conforme regulamentação vigente; e
- (o) Exclusão, alteração ou inclusão de determinados artigos e parágrafos para refletir retificações, melhorias, atualizações e demais ajustes ao Regulamento, que visam a adequar suas disposições às práticas atuais, e de modo a deixá-lo aderente

./.

.3.

à legislação e regulamentação vigentes, notadamente a Instrução CVM 472, e de acordo com o padrão redacional da Nova Administradora.

Tudo nos exatos termos da minuta de Regulamento proposto com alterações em marcas de revisão disponibilizada para consulta concomitantemente à convocação; e

II. Em observância ao Parágrafo Primeiro do Art. 34 do Regulamento do Fundo, deliberar sobre o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral.

**6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS:** Os cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais cotistas vinculados e/ou conflitados presentes à Assembleia não exerceram direito de voto, nos termos dos artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472.

#### **7. DELIBERAÇÕES:**

(i) em relação ao item I da ordem do dia, foi aprovada pelos cotistas representando 33,34% das cotas emitidas votantes pelo Fundo a substituição da Atual Administradora pela Nova Administradora, com a destituição da LATOUR CAPITAL DO BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.278.785/0001-70, da gestão do Fundo e a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), e demais alterações no Regulamento do Fundo, cuja redação consolidada segue anexa à presente ata, a qual produzirá efeitos a partir do fechamento dos mercados no dia 18 de junho de 2020 (“Data da Transferência da Administração”).

(ii) em relação ao item II da ordem do dia, foi aprovada pela unanimidade dos Cotistas que manifestaram votos válidos, o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia.

**8. MANIFESTAÇÕES:** Encerradas as deliberações e em decorrência da aprovação da ordem do dia, o Presidente passou a palavra às seguintes partes para manifestação:

#### **I. Da manifestação da Nova Administradora:**

(a) A Nova Administradora manifestou a sua anuência em exercer a administração do Fundo e declara que está devidamente habilitada para a atividade de

./.

**.4.**

administração de fundos de investimento imobiliário e assume todas as obrigações impostas pela legislação e regulamentação em vigor, que regula a atividade de administração do Fundo, a partir, exclusive, da Data da Transferência da Administração, ficando estabelecido que todas as obrigações impostas pela legislação e regulamentação em vigor que regula a atividade de administração do Fundo serão de responsabilidade da Administradora até, inclusive, a Data da Transferência da Administração e, posteriormente a tal data, passarão a ser de responsabilidade da Nova Administradora. Neste sentido, a Nova Administradora será responsável pelos seus atos e omissões como administradora do Fundo a partir da Data da Transferência da Administração e indenizará e manterá indene a Administradora por qualquer perda que venha a ter por atos praticados ou omissões da Nova Administradora como administradora do Fundo, conforme decisão transitada em julgado e sem prejuízo do eventual direito de regresso que venha a ter contra terceiros, posterior ao pagamento das devidas indenizações à Administradora pela Nova Administradora;

- (b) A Nova Administradora se compromete a aditar, conforme aplicável, para que passe a figurar como instituição administradora e representante legal do Fundo, a partir da Data de Transferência da Administração, os contratos vigentes envolvendo o Fundo nos ativos investidos;
- (c) A Nova Administradora se obriga a manter e/ou contratar empresa devidamente habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de auditoria independente do Fundo a partir da Data da Transferência da Administração, conforme previsto na legislação e regulamentação em vigor;
- (d) A Nova Administradora se obriga a contratar empresas devidamente habilitadas perante a CVM para prestar serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria de ativos (controle e processamento dos títulos e valores mobiliários) e serviços de controladoria de passivos (escrituração de cotas), ou ainda prestar diretamente tais serviços, caso autorizada nos termos da regulamentação aplicável;
- (e) Os representantes legais da Nova Administradora, abaixo identificados e assinados, declaram que aceitam, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, desempenhar a função a partir da Data da Transferência da Administração. A Nova Administradora indica a Sra. Maria Cecília Carrazedo de Andrade, brasileira, administradora de empresas, inscrita no CPF sob o n.º 343.913.778-37, como diretora responsável perante a Comissão de Valores

./.

Mobiliários – CVM e perante a Receita Federal a partir da Data da Transferência de Administração;

- (f) A Nova Administradora assume a responsabilidade de: (i) providenciar a alteração da pessoa física responsável pelo Fundo perante a Secretaria da Receita Federal; e (ii) atualizar o cadastro do Fundo perante os órgãos reguladores e autorreguladores, ambos em até 3 (três) dias úteis após o recebimento, pela Nova Administradora, desta ata devidamente registrada, exceto pela disponibilização do Fundo pela Administradora à Nova Administradora perante o Sistema SGF (Sistema de Gestão de Fundos Estruturados) a qual se dará na Data de Transferência da Administração;
- (g) A Nova Administradora se obriga e fica desde já autorizada a manter e/ou, se for o caso, a proceder com abertura de contas correntes para o Fundo, bem como a realizar todos os procedimentos que se fizerem necessários para efetivação da transferência de Administração do Fundo; e
- (h) A Nova Administradora compromete-se a envidar os melhores esforços para solicitar a exclusão ou substituição da Administradora, conforme aplicável, do polo passivo ou ativo das ações, em demandas judiciais ou extrajudiciais relacionadas ao Fundo, desde que na causa de pedir de tais demandas não se alegue a quebra do dever fiduciário da Administradora, excetuados os casos em que tais alegações sejam manifestamente improcedentes.

## **II. Da manifestação da Administradora:**

- (a) A Administradora será responsável pelos seus atos e omissões como administradora do Fundo até a Data da Transferência da Administração e indenizará e manterá indene os Cotistas e a Nova Administradora por qualquer perda que estes venham a ter por atos praticados ou omissões da Administradora como administradora do Fundo até a Data de Transferência, conforme decisão transitada em julgado e sem prejuízo do eventual direito de regresso que venha a ter, ressalvada, ainda a responsabilidade da Nova Administradora pelos atos e omissões como administradora do Fundo a partir do dia útil subsequente à Data da Transferência da Administração;
- (b) A Administradora se compromete a transferir para a Nova Administradora, na abertura dos mercados de 19 de junho de 2020, a totalidade dos valores componentes do patrimônio líquido do Fundo apurados no fechamento dos mercados do dia 18 de junho de 2020;

- (c) A Administradora se compromete a protocolar, em até 1 (um) dia útil da presente data, uma via original da presente ata no cartório de títulos e documentos competente e encaminhar à Nova Administradora via registrada da presente ata tão logo referido registro seja concluído. Por outro lado, caberá à Nova Administradora providenciar o pedido de averbação da presente Ata nos respectivos cartórios de registro de imóveis, se comprometendo a Administradora a colaborar e prestar os melhores esforços à Nova Administradora para a realização das respectivas averbações;
- (d) A Administradora se compromete a entregar à Nova Administradora cópia do acervo societário do Fundo sob sua posse no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após a Data da Transferência da Administração, incluindo, se houver, atas de assembleias de cotistas, regulamentos, atas de reunião de comitê de investimentos, compromissos de investimento, boletins de subscrição, e comunicados e anúncios de abertura e encerramento de oferta, quaisquer instrumentos ou contratos vigentes em que o Fundo figure como parte ou interveniente anuente. A Administradora se compromete a, até a Data da Transferência da Administração, tomar as medidas necessárias para fins de distratar os contratos mantidos com o custodiante, controlador e escriturador, devendo apresentar as cópias dos respectivos instrumentos de formalização de tais distratos tão logo os tenha recebido dos referidos prestadores de serviço;
- (e) A Administradora se compromete a encaminhar à Nova Administradora em até 1 (um) dia útil a partir da presente data o código do Fundo na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Anbima”), os números das contas do Fundo na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos e no Sistema Especial de Liquidação e Custódia e nos demais ambientes de negociação, se aplicáveis;
- (f) A Administradora fornecerá, em até 3 (três) dias úteis contados da presente data, as informações sobre o passivo do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos registros que permitam a identificação de cada cotista do Fundo, e, se houver, a existência de cotas bloqueadas judicialmente e respectiva documentação comprobatória, classificação tributária individualizada por cotistas, informação sobre a classificação tributária do Fundo, o histórico de desenquadramentos a que o mesmo se sujeitou, bem como quaisquer alterações ocorridas nessas informações até a Data da Transferência da Administração;



**.7.**

- (g) A Administradora se compromete a fornecer à Nova Administradora, referente ao período entre a presente data e a Data da Transferência da Administração, as informações do ativo do Fundo, inclusive os relatórios de carteira, extratos das clearings (CBLC, CETIP, SELIC, B3, etc.) e relatórios dos depósitos em margem, bem como todos os controles referentes a histórico de ganho de capital, custo de cada um dos ativos da carteira do Fundo e eventuais prejuízos a compensar, bem como quaisquer alterações ocorridas nestas informações até a Data da Transferência da Administração;
- (h) A Administradora obriga-se a providenciar e enviar à Nova Administradora em até 60 (sessenta dias) contados da Data de Transferência da Administração, o parecer do auditor independente referente às demonstrações financeiras e contas do Fundo auditadas referentes ao período de 1º de janeiro de 2020 até a Data da Transferência da Administração, conservando em seu poder a documentação contábil e fiscal do Fundo relativa às operações realizadas até a Data da Transferência da Administração;
- (i) A Administradora compromete-se a providenciar o encaminhamento aos cotistas, dentro do prazo legal estabelecido pela Receita Federal, dos informes de rendimento do Fundo referentes ao período de 1º de janeiro de 2020 até a Data da Transferência da Administração, relativos aos investimentos mantidos até a Data da Transferência da Administração;
- (j) A Administradora assume a responsabilidade de: (i) comunicar à CVM a sua substituição; e (ii) tomar todas as medidas razoáveis que sejam de sua responsabilidade e se fizerem necessárias para a transferência dos cadastros, contas e ativos do Fundo perante os órgãos reguladores e autorreguladores, comprometendo-se a cooperar com a Nova Administradora para tal finalidade;
- (l) A Administradora obriga-se, de boa-fé e na extensão requerida e permitida por lei e pela regulamentação aplicável, a fornecer, sempre que razoavelmente solicitada pela Nova Administradora, por cotistas e/ou por qualquer autoridade fiscalizadora, respeitado o tempo hábil para cumprimento de prazos legais ou regulamentares, todas as informações relativas ao período em que prestou os serviços de administração fiduciária ao Fundo;
- (m) A Administradora declara que tem conhecimento de determinadas demandas judiciais ou extrajudiciais envolvendo o Fundo ou a Administradora como proprietária fiduciária dos imóveis do Fundo, em que figuram como parte, razão pela qual compromete-se a informar a relação de tais demandas, bem como

./.

**.8.**

encaminhar a documentação relacionada que esteja sob sua posse, à Nova Administradora, até a Data da Transferência da Administração, bem como acerca de eventuais demandas que venham a ser conhecidas posteriormente à realização desta Assembleia; e

- (n) A Administradora, em observância à Deliberação nº 74 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA, atesta que, na presente data, não há qualquer desenquadramento na carteira do Fundo com relação às restrições previstas na legislação em vigor e/ou no Regulamento do mesmo que afete a condição tributária do Fundo ou que seja determinante para a decisão de investimento dos atuais cotistas e/ou potenciais cotistas do Fundo.

#### **9. OUTROS ASSUNTOS:**

Todas as despesas formalizadas incorridas pelo Fundo, cujo valor seja de conhecimento da Administradora, deverão ser provisionadas no Fundo até a Data da Transferência da Administração, se ainda não tiverem sido pagas. As despesas do Fundo correrão por conta do Fundo e serão pagas posteriormente pela Nova Administradora em nome do Fundo mediante comprovação documental pela Administradora, ainda que não provisionadas, conforme seu vencimento, incluindo a taxa de administração, calculada de forma “pro-rata temporis”, considerando o número de dias úteis até a Data da Transferência da Administração.

O regulamento do Fundo refletindo a alteração da administração do Fundo para a Nova Administradora e da gestão para a Gestora, bem como a alteração do nome do Fundo e demais ajustes aprovados pelos Cotistas na Assembleia, configura parte integrante da presente ata e passará a vigorar a partir, exclusive, da Data da Transferência da Administração. O referido novo regulamento será de inteira responsabilidade da Nova Administradora, inclusive perante os cotistas do Fundo e órgãos fiscalizadores e reguladores, destacando ainda que a Administradora está eximida de responsabilidade com relação ao conteúdo de tal novo regulamento.

**9. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente suspendeu a Assembleia pelo tempo necessário para a lavratura da presente ata, a qual depois de lida e aprovada foi assinada pelo Presidente da Mesa e pelo Secretário, e a

./.





**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – PRESIDENTE  
VARGAS – CNPJ/ME Nº 11.281.322/0001-72 (“Fundo”) –  
AGC 14.05.2020.**

---

**.9.**

Assembleia teve seu encerramento às 10:30 horas. aa) Presidente: Sr. Fábio Aguiar Ferreira; Secretária: Sra. Soraya Cristina Pereira Alves; e Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., por seus representantes legais, e Nova Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., por seus representantes legais.

-----  
Declaramos que a presente é cópia fiel.

---

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – PRESIDENTE VARGAS**

BEM Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.  
“Administradora”

./.