

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

VOTORANTIM BII BTS – FII

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES.....	2
2.	DO FUNDO.....	11
3.	DO OBJETO DO FUNDO.....	12
4.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	13
5.	DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO E DE SEUS ATIVOS.....	15
6.	DAS COTAS SENIORES.....	22
7.	DAS COTAS MEZANINO.....	27
8.	DAS COTAS SUBORDINADAS.....	29
9.	DA DISTRIBUIÇÃO E EMISSÃO DAS COTAS.....	32
10.	LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	37
11.	COMITÊ DE INVESTIMENTOS E GOVERNANÇA.....	41
12.	ASSEMBLEIA GERAL.....	44
13.	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	52
14.	DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	53
15.	DAS INFORMAÇÕES.....	55
16.	DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	56
17.	DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO.....	56
18.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO.....	57
19.	FATORES DE RISCO.....	58
20.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	68

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM BII BTS – FII

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

<u>“1ª Emissão”:</u>	É a distribuição pública com esforços restritos da primeira emissão de Cotas do Fundo.
<u>“Administradora” e/ou “Gestora”:</u>	É a VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para prestar serviços de administração carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.384.738/0001-98.
<u>“Afiliada”:</u>	Significa (i) em relação a uma pessoa jurídica ou a um fundo de investimento, (a) pessoa natural ou outra pessoa jurídica que, direta ou indiretamente, participe do bloco de controle de tal pessoa jurídica ou fundo de investimento, (b) pessoa jurídica ou fundos de investimento controlados, direta ou indiretamente, por tal pessoa jurídica ou fundo de investimento, ou (c) pessoa jurídica ou fundo de investimento, direta ou indiretamente, sob controle comum de tal pessoa jurídica e/ou de tal fundo de investimento, ou sob controle comum de pessoas naturais ou jurídicas ou fundos de investimento que detenham o controle de tais pessoas jurídicas ou fundos de investimento; e (ii) em relação a uma pessoa natural, (a) as pessoas jurídicas e/ou fundos de investimento que estejam sob seu controle, direto ou indireto, (b) cônjuge, companheiro ou companheira, ascendente, descendente e outros parentes até 3º grau da pessoa natural e (c) qualquer sociedade e/ou fundo de investimento na qual qualquer cônjuge, companheiro ou companheira, ascendente, descendente e outros parentes até

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



	3º grau da pessoa natura participe, direta ou indiretamente, do bloco de controle.
<u>“ANBIMA”:</u>	É a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Assembleia Geral”:</u>	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo disciplinada no Capítulo 10 deste Regulamento.
<u>“Ativo Alvo” ou “Centro de Distribuição”:</u>	É o imóvel localizado no município de Contagem, no Estado de Minas Gerais, sendo o acesso pela BR-040, km 23, sentido Belo Horizonte (MG), com terreno de 174.473,50 m2, objeto da matrícula nº 72.067, do Livro nº 2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem-MG, bem como o centro de distribuição que será construído no referido imóvel e o incorporará como benfeitoria e acessão.
<u>“Ativos”:</u>	São o Ativo Alvo, Ativos Imobiliários e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto.
<u>“Ativos Imobiliários”:</u>	São os ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo, visando o desenvolvimento do Centro de Distribuição, quais sejam: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou (ii) ações ou cotas de sociedade(s) por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação.
<u>“Ativos de Investimento”:</u>	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha ou de fundos de investimento que apliquem nestes títulos; bem como na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários – CRI, letras hipotecárias – LH, letras de crédito imobiliário – LCI, ações, debêntures, certificados de potencial adicional de construção,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



	bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
<u>“Auditor Independente”:</u>	Empresa de primeira linha do mercado nacional, registrada na CVM, contratada pelo Fundo para realizar a auditoria de suas demonstrações financeiras.
<u>“Benchmark das Cotas Seniores” ou “Benchmark”:</u>	O Fundo buscará atingir como meta e rentabilidade máxima para as Cotas Seniores de 8,50 % (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, acrescido da variação acumulada do IPCA, sendo certo, contudo, que o Benchmark objetivado dependerá da rentabilidade do Ativo Alvo, razão pela qual não há qualquer garantia de rentabilidade ou de que o Benchmark será atingido, nada podendo os Cotistas reclamarem a este título, observado ainda o disposto no item 6.5.3 deste Regulamento.
<u>“Boletim de Subscrição”:</u>	Significa o instrumento pelo qual os Cotistas subscrevem e assumem a obrigação de integralizar determinado número de Cotas do Fundo.
<u>“B3”:</u>	É a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>“Chamadas de Capital”:</u>	Significa cada notificação a ser enviada pela Administradora aos Cotistas, mediante prévia aprovação de seu envio pelo Comitê de Investimentos, por meio de correspondência com aviso de recebimento e/ou correspondência eletrônica, com solicitação de aporte de recursos no Fundo para integralização das Cotas subscritas pelo investidor, de acordo com prazos, condições e

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



	procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento e no Regulamento.
<u>“Comitê de Investimentos”:</u>	Significa o Comitê de Investimentos, conforme regulado no Capítulo 11 deste Regulamento.
<u>“Compromisso de Investimento”:</u>	É o compromisso de investimento firmado entre o Cotista e o Fundo, nos qual deverá constar a quantidade de Cotas e o valor total do investimento a que se obriga o Cotista no decorrer da vigência do Fundo, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pela Administradora
<u>“Contrato de Locação Atípica” ou “Built to Suit”:</u>	É o contrato de locação de imóvel sob medida não residencial (modalidade <i>Built To Suit</i>), firmado em 15 de abril de 2015, com o Locatário para locação do Centro do Distribuição, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) meses após a entrega da posse do Centro de Distribuição, sob o registro 001/2015, o qual será cedido ao Fundo que então assumirá os direitos e obrigações ali estabelecidos.
<u>“Cotas”:</u>	Todas as cotas de emissão do Fundo.
<u>“Cotistas”:</u>	São os Cotistas Seniores, os Cotistas Mezaninos e os Cotistas Subordinados, em conjunto.
<u>“Cotista(s) Mezanino(s)”:</u>	São os titulares das Cotas Mezanino
<u>“Cotista(s) Senior(es)”:</u>	São os titulares das Cotas Seniores
<u>“Cotista(s) Subordinado(s) Classe A”:</u>	São os titulares das Cotas Subordinadas Classe A.
<u>“Cotista(s) Subordinado(s) Classe B – 1ª. Série”:</u>	São os titulares das Cotas Subordinadas Classe B – 1ª. Série.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



<u>“Cotista(s) Subordinado(s) Classe B – 2ª. Série”:</u>	São os titulares das Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série.
<u>“Cotista(s) Subordinado(s)”:</u>	São os titulares das Cotas Subordinadas Classe A, Cotas Subordinadas Classe B – 1ª. Série e das Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série, em conjunto.
<u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Data de Pagamento de Rendimento das Cotas":</u>	Em conjunto, a Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Mezanino, Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Seniores e Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Subordinadas.
<u>"Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Mezanino":</u>	Décimo Dia Útil de cada mês, a partir do 1º (primeiro) mês após o pagamento do primeiro aluguel pelo Locatário ao Fundo, sujeito ainda à distribuição de Rendimentos em favor das Cotas Seniores. Caso não haja pagamento na respectiva Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Mezanino em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Mezanino.
<u>"Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Seniores":</u>	Décimo Dia Útil de cada mês, a partir do 1º (primeiro) mês após o pagamento do primeiro aluguel pelo Locatário ao Fundos, sendo que o Benchmark das Cotas Seniores será calculado desde a data da sua total integralização, na forma do Capítulo 6 deste Regulamento, ainda que seu pagamento se inicie apenas após o início do pagamento do aluguel pelo Locatário. Caso não haja pagamento na respectiva Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Seniores em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Seniores.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



<u>"Data de Pagamento de Rendimentos das Cotas Subordinadas":</u>	Décimo Dia Útil de cada mês, a partir do 1º (primeiro) mês após o pagamento do primeiro aluguel pelo Locatário ao Fundo, sujeito ainda à distribuição de Rendimentos em favor das Cotas Seniores e Cotas Mezanino. Caso não haja pagamento na respectiva Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Subordinadas em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Subordinadas.
<u>"Data da Primeira Integralização":</u>	Data da primeira integralização de Cotas representativas do patrimônio líquido inicial do Fundo.
<u>"Dia Útil":</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
<u>"Encargos do Fundo":</u>	São os custos e despesas descritas no Capítulo 14 deste Regulamento, que serão debitados, pela Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo.
<u>"Evento de Liquidação Antecipada":</u>	Qualquer dos eventos descritos no item 10.3, que acarretarão na liquidação antecipada automática do Fundo, independente de deliberação da Assembleia Geral.
<u>"Evento de Revisão":</u>	Qualquer dos eventos descritos no item 10.2.
<u>"Fundo":</u>	Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS – FII
<u>"Instrução CVM nº 400":</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 472":</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 476":</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



	alterada.
<u>“Instrução CVM nº 539</u>	Instrução da CVM.º 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 555”:</u>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<u>“IPCA”:</u>	Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<u>“IGP-M”:</u>	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).
<u>“Laudo de Avaliação”:</u>	Laudo de avaliação dos imóveis, bens e direitos de uso que compõe o patrimônio do Fundo, a ser elaborado apenas quando exigido pela regulamentação aplicável e/ou a pedido do Comitê de Investimentos, que deverá ser elaborado de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 472.
<u>“Lei nº 8.668/93”:</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.779/99”:</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>“Locatário” ou “Correios”:</u>	É a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos-ECT, empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.333.821/0002-05, com sede na cidade de Brasília, no Distrito Federal, na SBN, Quadra 01, Bloco A.
<u>“Patrimônio Líquido”:</u>	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Capítulo 17 deste Regulamento.
<u>“Período de Obras”:</u>	É o prazo que se inicia na data da primeira integralização de Cotas do Fundo e se encerra na data de pagamento do primeiro

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



	aluguel referente à locação Built to Suit do Ativo Alvo, dentro do qual serão realizadas as obras no Centro de Distribuição. O Período de Obras é estimado em 12 (doze) meses, contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo esse período ser maior ou menor, sem que qualquer Cotista tenha direito a qualquer indenização, remuneração e/ou pagamento em razão do aumento ou redução desse período.
<u>“Período de Rendimento”:</u>	É o período de 180 (cento e oitenta) meses, que se inicia após o Período de Obras, quando da entrega do Ativo Alvo para uso do Locatário, o qual poderá ser estendido por mais 60 (sessenta) meses em comum acordo pelas partes. Neste período o Fundo receberá as receitas de locação e, após descontadas as despesas e provisões do Fundo, distribuirá os Rendimentos aos Cotistas.
<u>“Política de Investimento”:</u>	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo 4 deste Regulamento.
<u>“Prazo de Duração do Fundo”:</u>	É o prazo de duração do Fundo definido no item 2.2.
<u>“Regulamento”:</u>	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo.
<u>“Rendimento”:</u>	Significa os valores declarados aos Cotistas com base nos rendimentos auferidos pelo Fundo em razão do recebimento (i) de aluguéis e/ou outras receitas (inclusive multas e juros recebidos) decorrentes da locação de Built do Suit relativa ao Ativo Alvo, (ii) de receita, rentabilidade e remuneração decorrentes dos Ativos de Investimentos, (iii) de valores em razão de eventual venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência do Ativo Alvo, no que esse valor exceder ao valor total das Cotas, calculadas nos termos dos Capítulos 6, 7 e 8

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



	deste Regulamento e (iv) quaisquer outros valores que acresçam ao patrimônio do Fundo e que não sejam decorrentes da integralização de Cotas. Todo valor pago aos Cotistas que não se enquadre numa das hipóteses acima será considerado como sendo amortização de suas Cotas, observado ainda o disposto no item 6.5.3 deste Regulamento.
<u>“Rendimentos Declarados”:</u>	Significa todos os Rendimentos que tiverem sido declarados às respectivas Cotas até a data do cálculo do valor da respectiva Cota.
<u>“Reserva de Contingência”</u> <u>ou “Reserva de Caixa”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 17.4 deste Regulamento.
<u>“Resultado Total Declarado”:</u>	Total dos Rendimentos Declarados pela Administradora, periodicamente, apurado segundo o regime de caixa, na forma da regulamentação aplicável, já descontados os compromissos e eventuais investimentos programados.
<u>“Taxa de Administração”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 13.1 deste Regulamento.
<u>“Volume da Oferta de Cotas Mezanino – 1ª. Série”:</u>	É o montante de 292.500 (duzentas e noventa e duas mil e quinhentas) Cotas Mezanino, ao valor inicial unitário de R\$34,91452991 cada, totalizando a quantia de R\$10.212.500,00 (dez milhões duzentos e doze mil e quinhentos reais), que serão objeto da 1ª Emissão do Fundo.
<u>“Volume da Oferta de Cotas Seniores – 1ª. Série”:</u>	É o montante de 830.000 (oitocentas e trinta mil) Cotas Seniores, ao valor inicial unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, totalizando a quantia de R\$83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), que serão objeto da 1ª Emissão do Fundo.
<u>“Volume da Oferta de Cotas</u>	É o montante de 146.250 (cento e quarenta e seis mil, duzentas

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



<u>Subordinadas Classe A” – 1ª. Série:</u>	e cinquenta) Cotas Subordinadas Classe A, ao valor inicial unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, totalizando a quantia de R\$14.625.000,00 (quatorze milhões e seiscentos e vinte e cinco mil reais), que serão objeto da 1ª Emissão do Fundo.
<u>“Volume da Oferta de Cotas Subordinadas Classe B – 1ª. Série”:</u>	É o montante de 193.750 (cento e noventa e três mil, setecentas e cinquenta) Cotas Subordinadas Classe B, ao valor inicial unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, totalizando a quantia de R\$19.375.000,00 (dezenove milhões e trezentos e setenta e cinco mil reais), que serão objeto da 1ª Emissão do Fundo.
<u>“Volume da Oferta de Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série”:</u>	É o montante de 830.000 (oitocentos e trinta mil) Cotas Subordinadas Classe B, ao valor inicial unitário de R\$100,00 cada, totalizando a quantia de R\$83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), que serão objeto da 1ª Emissão do Fundo.
<u>“Volume Total da Oferta”:</u>	É a soma do Volume da Oferta de Cotas Mezanino – 1ª. Série, do Volume da Oferta de Cotas Seniores – 1ª. Série, Volume da Oferta de Cotas Subordinadas Classe A – 1ª. Série, do Volume da Oferta de Cotas Subordinadas Classe B – 1ª. Série e do Volume da Oferta de Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série.

2. DO FUNDO

2.1. Constituição. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM BII BTS – FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.2. Prazo de Duração do Fundo. O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

2.3. Características das Cotas. O Fundo terá 4 (quatro) classes de Cotas, as quais correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e escritural.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



- 2.3.1.** As cotas do Fundo poderão ser Cotas Seniores, Cotas Mezanino, Cotas Subordinadas Classe A ou Cotas Subordinadas Classe B, sendo que as Cotas Subordinadas Classe B serão divididas em Cotas Subordinadas – 1ª. Série ou Cotas Subordinadas – 2ª. Série para fins específicos de estabelecer datas diversas de integralização, na forma do art. 11, §1º, da Instrução CVM nº 472.
- 2.3.2.** As Cotas não serão resgatáveis, exceto por ocasião da liquidação do Fundo ou por seu vencimento, sendo admitida sua amortização conforme o disposto neste Regulamento ou por decisão da Assembleia Geral de Cotistas.
- 2.3.3.** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

3. DO OBJETO DO FUNDO

- 3.1. Objeto.** O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a distribuição de Rendimentos e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, conforme a Política de Investimentos, preponderantemente pelo recebimento de renda decorrente do investimento direto ou indireto no Ativo Alvo, e sua locação por meio de Built to Suit para o Locatário. Não há garantias de que o Fundo efetivamente distribuirá os Rendimentos e/ou obterá determinada rentabilidade das Cotas no longo prazo.
- 3.2.** A participação do Fundo no Ativo Alvo poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários:
- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e
 - (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre dentre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários.
- 3.3.** As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas no Ativo Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pela Gestora em Ativos de Investimento, nos termos do item 4.3 deste Regulamento. As aplicações financeiras realizadas em Ativos de Investimento poderão ser revisadas pelo Comitê de Investimentos que poderá sugerir resgates e desinvestimentos, ou sua alocação em outros Ativos de Investimentos.
- 3.4. Público Alvo.** O Fundo é destinado a investidores qualificados, assim definidos nos termos do Art. 9º-B da Instrução CVM nº 539.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



- 3.4.1.** O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo, considerando o perfil do investimento e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos, considerando que o Fundo é um condomínio fechado sendo vedado o resgate de Cotas.
- 3.4.2.** Tendo em vista tratar-se de fundo de investimento destinado exclusivamente a investidores qualificados, o Fundo, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 472, dispensa: (i) a elaboração de prospecto, (ii) de publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, e (iii) de elaboração de Laudo de Avaliação para a integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.
- 3.5. Garantias.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou tampouco do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

4. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

- 4.1. Política de Investimento.** A Política de Investimento a ser adotada pelo Fundo consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, por meio: (i) do resultado obtido com a locação do Ativo Alvo ao Locatário; e (ii) do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos.
- 4.2. Ativo Alvo.** Para fins do disposto no item “f” do inciso II do Artigo 15 da Instrução CVM n.º 472, fica estabelecido que o Fundo visa à construção e desenvolvimento do Centro de Distribuição a ser locado para o Locatário, conforme o Contrato de Locação Atípico.
- 4.2.1.** O Período de Obras deve durar aproximadamente 12 (doze) meses, podendo ser maior ou menor, iniciando-se então o Período de Rendimentos, a partir do qual o Locatário iniciará o pagamento do aluguel mensal.
- 4.2.2.** A reforma e construção poderá ser realizada pelo Fundo diretamente ou indiretamente por meio da contratação pelo Fundo de construtoras, empreiteiras, fornecedores e prestadores de serviço necessários à conclusão das obras.
- 4.3. Ativos de Investimento.** As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas no Ativo Alvo, nos termos deste Regulamento,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



de acordo com as normas editadas pela CVM, serão aplicados nos Ativos de Investimento.

- 4.3.1.** A aquisição dos Ativos de Investimento pelo Fundo será realizada diretamente pela Gestora, a seu exclusivo critério, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes.
- 4.3.2.** As remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo, por conta de seus investimentos nos Ativos de Investimento, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo, distribuídos aos Cotistas, ou destinados a reinvestimentos no Ativo Alvo, conforme necessidade de caixa do Fundo verificada pela Administradora.
- 4.3.3.** Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou contratar terceiros devidamente habilitados para tal fim.
- 4.4. Securitização.** Sujeito à aprovação pelo Comitê de Investimentos, o Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.
- 4.5. Derivativos.** É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos e realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial ou contra a variação de custos relacionados a obras do Centro de Distribuição, devendo a exposição ser sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.
- 4.6. Alteração da Política.** O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.
- 4.7. Limites de Concentração.** A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor em relação aos Ativos de Investimento, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, podendo o Fundo investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio unicamente no Ativo Alvo.

5. DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO E DE SEUS ATIVOS

5.1. Administração. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Administradora.

5.2. Gestão. As atividades de gestão do Fundo serão exercidas pela Administradora. A Administradora poderá contratar outra administradora de carteira de valores mobiliários devidamente registrada na CVM para atuar como Gestora do Fundo, desde que obtenha prévia aprovação do Comitê de Investimentos.

5.2.1. Na hipótese de contratação de uma Gestora, por deliberação única da Administradora (sem prévia autorização do Comitê de Investimentos), na forma do item 5.2, a remuneração da Gestora deverá ser paga com os mesmos recursos pagos a título de Taxa de Administração, não podendo tal contratação acarretar em qualquer pagamento adicional pelo Fundo, salvo se com aprovação da Assembleia Geral.

5.3. Outros Prestadores de Serviço. A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

5.3.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item 5.3 deste Regulamento.

5.3.2. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, mediante prévia aprovação da contratação pelo Comitê de Investimentos, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

5.3.3. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

5.3.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados no item 5.3, IV e V serão considerados despesas do Fundo e deverão ser previamente autorizados pelo Comitê de Investimentos; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados no item 5.3, I, II, III e VI devem ser arcados pela Administradora do Fundo.

5.3.5. Não será contratado o serviço de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

5.4. Poderes da Administradora e da Gestora. A Administradora e a Gestora do Fundo tem amplos e gerais poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo, convocar a Assembleia Geral do Fundo, contratar prestadores de serviço do Fundo, e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração e gestão do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e a competência do Comitê de Investimentos, decisões tomadas pela Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis. Quando houver a contratação de Gestora, a segregação de atividades entre a Administradora e a Gestora será definido no Contrato de Gestão do Fundo, conforme aprovado pelo Comitê de Investimentos, caso contrário as atividades serão desenvolvidas pela Administradora.

5.5. Obrigações da Administradora e da Gestora. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Administradora e Gestora estão obrigadas a:

- (i) locar e realizar as atividades de gestão do Ativo Alvo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e deliberações do Comitê de Investimentos e/ou da Assembleia Geral;
- (ii) gerir o caixa do Fundo e realizar investimento nos Ativos de Investimento, observada a Política de Investimento do Fundo;
- (iii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (iii.1) não integram o ativo da Administradora; (iii.2) não respondem

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii.3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iii.4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (iii.5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (iii.6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo: (iv.1) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (iv.2) o livro de atas e presença das Assembleias Gerais; (iv.3) a documentação relativa ao Ativo Alvo e às operações do Fundo; (iv.4) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (iv.5) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, caso venha a ser o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;
- (v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (vi) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo e/ou decorrentes de seus Ativos;
- (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(iv)”, acima, até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo 15 deste Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



- (xii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;
- (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade;
- (xiv) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xv) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora e/ou, se for o caso, Gestora; e
- (xvii) convocar a Assembleia Geral nos termos deste Regulamento caso ocorra qualquer dos Eventos de Revisão previstos no item 10.2 e/ou sempre que necessário.

5.6. Vedações à Administradora. É vedado à Administradora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



- (vii) vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e ou Gestora, entre o Fundo e 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, sem prejuízo das disposições da Instrução CVM nº 472 sobre a matéria;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto 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; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.7. A vedação prevista no inciso (ix) do item 5.6 não impede a realização das operações quando a Assembleia Geral as aprovar previamente e/ou na forma permitida pela Instrução CVM nº 472. A vedação prevista no inciso (x) do item 5.6 não impede a aquisição, pela Administradora ou Gestora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.8. É vedado, ainda, à Administradora: (i) 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, bem como suas Afiliadas; e (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

5.9. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Administradora. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM. É vedada a renúncia pela Administradora durante o Período de Obras, salvo se por justa causa.

5.9.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, sem prejuízo do disposto no item 5.9.3.

5.9.2. Na hipótese de renúncia da Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.9.3. Após a averbação referida no item 5.9.1, inciso “(ii)”, deste Regulamento, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa ou se ainda persistirem obrigações pendentes de cumprimento pela Administradora.

5.9.4. Caso (i) a Assembleia Geral de que trata o item 5.9.1 não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora, ou (ii) não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo e após realização de nova Assembleia Geral convocada especificamente para esta finalidade, ainda não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou, (iii) caso a instituição eleita para substituir a Administradora não tome posse no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da eleição, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

5.9.5. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



- 5.9.6.** A destituição da Administradora pela Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo 12 deste Regulamento.
- 5.9.7.** Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.
- 5.9.8.** Eventual destituição sem justa causa da Administradora e/ou Gestora deverá ser deliberada em Assembleia e lhe comunicada com 60 (sessenta) dias de antecedência, devendo a Taxa de Administração ser paga com relação à administração exercida até a data em que a instituição eleita para substituí-la tome posse.
- 5.9.9.** Sujeito à aprovação do Comitê de Investimentos, sem prejuízo de eventual contratação direta pela Administradora de empresa especializada para realização ou acompanhamento das obras do Ativo Alvo, poderá a Administradora contratar, ainda, em nome do fundo, após aprovação pelo Comitê de Investimentos, os seguintes serviços facultativos:
- (i) distribuição de cotas;
 - (ii) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo; e
 - (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.
- 5.9.10.** Caso os serviços indicados acima sejam prestados diretamente pela Administradora, Gestora e/ou por sociedade de seu conglomerado econômico, tal contratação considerará os parâmetros praticados pelo próprio mercado, em condições semelhantes às quais a Administradora contrataria com terceiros. Em qualquer das hipóteses previstas neste item 5.9.10, o Comitê de Investimentos deverá aprovar previamente as condições de contratação pelo Fundo.
- 5.10. Exercício de Voto.** O direito de voto que o Fundo eventualmente possa ou deva exercer em sociedades, fundos de investimento e afins de que tenha participação será exercido conforme deliberação do Comitê de Investimentos. Para o caso não haver deliberação prévia do Comitê de Investimentos com relação ao voto a ser exercido, a Administradora deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



para o exercício do direito de voto. Assim, no caso de ausência de instruções do Comitê de Investimentos acerca do exercício do direito de voto, tal política orientará as decisões da Administradora em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

5.10.1. A política de voto da Administradora, que será aplicável conforme item 5.10, pode ser encontrada no sítio <http://www.vam.com.br/web/site/pt/assembleia.html> e se destina a orientar o exercício do direito de voto pelos fundos de investimento geridos pela Administradora, visando sempre ao melhor interesse dos Cotistas dos fundos. As decisões de voto são discutidas e aprovadas em comitê especialmente formado para esse fim ("Comitê de Proxy Voting"), são registradas e formalizadas em ata e publicadas no sítio previamente indicado.

5.10.2. A Administradora e/ou a Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias ou nas reuniões de sócios dos Ativos de Investimento.

5.10.3. Todas as oportunidades em que o Fundo possa ou deva exercer seu direito de voto deverão ser informadas ao Comitê de Investimentos para que se reúna com o objetivo de deliberar acerca da matéria. Caso o Comitê de Investimentos não informe a Administradora acerca de sua instrução de voto com até 2 (dois) dias de antecedência da data em que deve ser exercido, a Administradora e/ou Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

6. DAS COTAS SENIORES

6.1. As Cotas Seniores preferem às Cotas Mezanino e às Cotas Subordinadas para efeito de amortização, resgate (em caso de liquidação do Fundo) e na distribuição de Rendimentos pelo Fundo.

6.2. Integralização de Cotas Seniores. As Cotas Seniores serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, mediante uma única Chamada de Capital, conforme previsto no Boletim de Subscrição ou no Compromisso de Investimento.

6.2.1. As Cotas Seniores serão integralizadas em seu valor inicial unitário, qual seja, R\$100,00 (cem reais) cada, totalizando R\$83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais).

6.3. Cálculo de Cotas Seniores. As Cotas Seniores serão atualizadas todo Dia Útil, conforme a seguinte fórmula:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



$$Vl_CotaSr_{Dt} = \frac{PL_CotaSr_{Dt}}{Nr_CotaSr_{Dt}}$$

Onde:

- D_t = Data de cálculo do valor das Cotas Seniores.
- Vl_CotaSr_{Dt} = Valor da Cota Senior na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- PL_CotaSr_{Dt} = Patrimônio Líquido das Cotas Seniores na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- Nr_CotaSr_{Dt} = Número de Cotas Seniores integralizadas até a data de cálculo, inclusive. Valor calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Para o cálculo do Patrimônio Líquido das Cotas Seniores será utilizada a seguinte fórmula:

$$PL_CotaSr_{Dt} = \sum (Qt_CotasSrInt_{Dn} \times Vl_CotasSrInt_{Dn} \times FatorRent_{Dn}) - \sum (RendDecl_D \times FatorRentRend_D) - \sum (AmortSr_D \times FatorRentAmort_D)$$

Onde:

- D_t = Data de cálculo do valor das Cotas Seniores.
- D_n = Data em que ocorreu a integralização das Cotas Sêniores.
- PL_CotaSr_{Dt} = Patrimônio Líquido das Cotas Seniores na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $Qt_CotasSrInt_{Dn}$ = Quantidade de Cotas Seniores integralizadas na data “n”.
- $Vl_CotasSrInt_{Dn}$ = Valor da Cota Sênior Integralizada na data “n”.
- $FatorRent_{Dn}$ = Fator referente à atualização monetária e rentabilidade aplicada à Cota Sênior, desde a data da integralização “ D_n ” até a data de cálculo, conforme fórmula descrita abaixo.
- $RendDecl_D$ = Rendimentos declarados das Cotas Seniores nas respectivas datas “D”.
- $FatorRentRend_D$ = Fator referente à atualização aplicada aos Rendimentos Declarados, desde as respectivas datas de declaração “D” até a data de cálculo, conforme fórmula descrita abaixo.
- $AmortSr_D$ = Amortização das Cotas Seniores nas respectivas datas “D”.
- $FatorRentAmort_D$ = Fator referente à atualização aplicada às amortizações realizadas, desde as respectivas datas de pagamento “D” até a data de cálculo, conforme fórmula descrita abaixo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



Para o cálculo do Fator referente à atualização monetária e rentabilidade será utilizada a seguinte fórmula:

$$FatorRent_{D_n} = (1 + VarIPCA_n) \times \left[(1 + i)^{\frac{dun}{252}} \right]$$

Onde:

- D_n = Data em que ocorreu a integralização da Cota Sênior.
- $FatorRent_{D_n}$ = Fator referente à atualização monetária e rentabilidade aplicada à Cota Sênior, desde a data da integralização “ D_n ” até a data de cálculo.
- $VarIPCA_n$ = Variação positiva do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, de forma *pro rata temporis*, sem arredondamento, desde a data da integralização “ D_n ” até a data de cálculo.
- i = A taxa de juros de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano;
- dun = Número de dias úteis desde a data da integralização “ D_n ” até a data de cálculo.

Para o cálculo do Fator referente à atualização dos Rendimentos Declarados será utilizada a seguinte fórmula:

$$FatorRentRend_D = (1 + VarIPCA_D) \times \left[(1 + i)^{\frac{duD}{252}} \right]$$

Onde:

- D = Respectiva data em que ocorreu a declaração de rendimentos.
- $FatorRentRend_D$ = Fator referente à atualização aplicada aos Rendimentos Declarados, desde a respectiva data de declaração “ D ” até a data de cálculo.
- $VarIPCA_D$ = Variação positiva do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, de forma *pro rata temporis*, sem arredondamento, desde a respectiva data de declaração “ D ” até a data de cálculo.
- i = A taxa de juros de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano;
- duD = Número de dias úteis desde a respectiva data de declaração “ D ” até a data de cálculo.

Para o cálculo do Fator referente à atualização das amortizações será utilizada a seguinte fórmula:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



$$FatorRentAmort_D = (1 + VarIPCA_D) \times \left[(1 + i)^{\frac{duD}{252}} \right]$$

Onde:

- D = Respectiva data em que ocorreu a amortização das Cotas.
 - FatorRentAmort_D = Fator referente à atualização aplicada à amortização, desde a respectiva data de amortização “D” até a data de cálculo.
 - VarIPCA_D = Variação positiva do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, de forma *pro rata temporis*, sem arredondamento, desde a respectiva data de amortização “D” até a data de cálculo.
 - i = A taxa de juros de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano;
 - duD = Número de Dias Úteis desde a respectiva data de amortização “D” até a data de cálculo.
- 6.3.1.** Para fins de cálculo, o IPCA considerado será aquele do mês imediatamente anterior ao mês de referência aplicado critério pro-rata-die, se disponível. Caso o IPCA do mês anterior não esteja divulgado, será utilizado a projeção divulgada pela ANBIMA na sua página da rede mundial de computadores utilizando o critério pro-rata-die. Eventuais ajustes serão realizados no dia 15 de cada mês ou na data de divulgação do IPCA do mês anterior, se a data de divulgação for posterior ao dia 15.
- 6.3.2.** Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do IPCA/IBGE, este será substituído pelo mesmo índice que vier a ser usado na correção monetária do Contrato de Locação Atípica.
- 6.3.3.** O disposto no item 6.3 deste Regulamento estabelece meramente um Benchmark das Cotas Seniores, não constituindo compromisso ou promessa de rendimentos, de modo que os Cotistas somente receberão rendimentos se os rendimentos da carteira do Fundo assim permitirem.
- 6.4. Pagamento de Rendimentos das Cotas Seniores.** Os titulares de Cotas Seniores terão prioridade no recebimento do pagamento de rendimentos, a cada Data de Pagamento de Rendimentos das Cotas Seniores.
- 6.5. Amortização do Principal Integralizado das Cotas Seniores.** Os titulares de Cotas Seniores terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, a título de amortização das Cotas Seniores.
- 6.5.1.** O valor do pagamento de amortização das Cotas Seniores será igual ao valor integralizado de Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série, de forma que todo valor

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



recebido com a integralização de Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série será imediatamente utilizado para amortização das Cotas Seniores.

6.5.2. A cada Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Seniores, o valor a ser pago aos Cotistas Seniores a título de (i) Rendimento das Cotas Seniores e (ii) amortização das Cotas Seniores nessa data deverá ser exatamente equivalente ao percentual de 70% (setenta por cento) do valor total dos Rendimentos a ser pago pelo Fundo na respectiva Data de Pagamento de Rendimento, exceto quando da amortização total das Cotas Seniores. Se o valor a ser pago aos Cotistas Seniores como Rendimentos e amortização não alcançar esse percentual, a preferência das Cotas Seniores ao pagamento dos Rendimentos será aplicada na seguinte ordem de preferência:

- a) primeiramente, a preferência incidirá sobre os Rendimentos que seriam pagos às Cotas Subordinadas Classe B, de forma a reduzir seus Rendimentos até que o valor a ser pago às Cotas Seniores alcance o percentual previsto no item 6.5.2;
- b) se os Rendimentos das Cotas Subordinadas Classe B não forem suficientes, a preferência incidirá sobre os Rendimentos que seriam pagos às Cotas Subordinadas Classe A, de forma a reduzir seus Rendimentos até que o valor a ser pago às Cotas Seniores alcance o percentual previsto no item 6.5.2; e
- c) se os Rendimentos das Cotas Subordinadas Classe A não forem suficientes, a preferência incidirá sobre os Rendimentos que seriam pagos às Cotas Mezanino, de forma a reduzir seus Rendimentos até que o valor a ser pago às Cotas Seniores alcance o percentual previsto no item 6.5.2.

6.5.3. Todo valor pago aos Cotistas Seniores que exceder ao Benchmark será considerado como amortização das Cotas Seniores.

6.6. Vencimento das Cotas Seniores. As Cotas Seniores terão o prazo de vencimento em 180 (cento e oitenta) meses a partir da Data da Primeira Integralização.

6.6.1. As Cotas Seniores serão totalmente amortizadas, mesmo em data anterior ao seu prazo de vencimento, a qualquer tempo, automaticamente após a integralização da totalidade das Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série.

6.6.2. Após a amortização das Cotas Seniores, as cotas que tiverem seu valor igual a zero serão imediatamente canceladas e o Fundo passará automaticamente a ter classe única de Cotas e, nesta hipótese, todas as cotas remanescentes, sejam as Cotas Mezanino ou as Cotas Subordinadas, passarão imediatamente a ter iguais direitos e obrigações, sem

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



qualquer preferência em relação ao recebimento de resultado, amortização, resgate na liquidação do Fundo ou diferenciação de direitos de voto.

7. DAS COTAS MEZANINO

7.1. As Cotas Mezanino são aquelas que se subordinam às Cotas Seniores para efeitos de amortização, resgate (em caso de liquidação do Fundo) e distribuição dos Rendimentos pelo Fundo e preferem às Cotas Subordinadas para efeito de amortização, resgate (em caso de liquidação do Fundo) e na distribuição dos Rendimentos pelo Fundo.

7.2. Integralização de Cotas Mezanino. As Cotas Mezanino poderão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional; ou com (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou com (iii) ações ou cotas de sociedade(s) por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação; mediante Chamada de Capital, conforme previsto no Boletim de Subscrição ou no Compromisso de Investimento.

7.2.1. As Cotas Mezanino serão integralizadas em seu valor inicial unitário, qual seja, R\$34,91452991 cada, totalizando R\$10.212.500,00 (dez milhões, duzentos e doze mil e quinhentos reais).

7.3. Cálculo do Valor das Cotas Mezanino. Todo Dia Útil, após o cálculo das Cotas Seniores a que se refere o item 6.3 deste Regulamento, a Cota Mezanino será calculada da seguinte forma:

$$VL_CotaMez_{Dt} = \frac{PL_CotaMez_{Dt}}{Nr_CotaMez_{Dt}}$$

Onde:

- D_t = Data de cálculo do valor das Cotas Mezanino.
- $VL_CotaMez_{Dt}$ = Valor da Cota Mezanino na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $PL_CotaMez_{Dt}$ = Patrimônio Líquido das Cotas Mezanino na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $Nr_CotaMez_{Dt}$ = Número de Cotas Mezanino integralizadas até a data de cálculo, inclusive. Valor calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Para o cálculo do Patrimônio Líquido das Cotas Mezanino será utilizada a seguinte fórmula:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



$$PL_CotaMez_{Dt} = \sum (Qt_CotasMezInt_{Dn} \times Vl_CotasMezInt_{Dn}) + 20\% \times LocRec_{Dn} - 20\% \times DesPag_{Dn} - \sum (RendDeclMez_D) - \sum (AmortMez_D)$$

Onde:

- D_t = Data de cálculo do valor das Cotas Mezanino.
- D_n = Data em que ocorreu a integralização das Cotas Mezanino.
- $PL_CotaMez_{Dt}$ = Patrimônio Líquido das Cotas Mezanino na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $Qt_CotasMezInt_{Dn}$ = Quantidade de Cotas Mezanino integralizadas na data “n”.
- $Vl_CotasMezInt_{Dn}$ = Valor da Cota Mezanino Integralizada na data “n”.
- $LocRec_{Dn}$ = Locação a receber correspondente a data “n”.
- $DesPag_{Dn}$ = Despesas a pagar correspondente a data “n”.
- $RendDeclMez_D$ = Rendimentos declarados das Cotas Mezanino nas respectivas datas “D”.
- $AmortMez_D$ = Amortização das Cotas Mezanino nas respectivas datas “D”.

7.4. Pagamento de Rendimentos das Cotas Mezanino. Os titulares de Cotas Mezanino terão direito a receber Rendimentos, a cada Data de Pagamento de Rendimentos das Cotas Mezanino.

7.4.1. Sujeito à preferência no recebimento de Rendimentos das Cotas Seniores, nos termos do Capítulo 6 deste Regulamento, a declaração de rendimentos das Cotas Mezanino deverá corresponder a um valor mínimo equivalente a 20% (vinte por cento) dos Rendimentos distribuíveis pelo Fundo na respectiva Data de Pagamento de Rendimento. Se o valor a ser pago aos Cotistas Mezanino como Rendimentos não alcançar esse percentual, a preferência das Cotas Mezanino ao pagamento dos Rendimentos será aplicada na seguinte ordem de preferência:

- a) primeiramente, a preferência incidirá sobre os Rendimentos que seriam pagos às Cotas Subordinadas Classe B (se não tiverem sido consumidos pela preferência das Cotas Seniores), de forma a reduzir seus Rendimentos até que o valor a ser pago às Cotas Mezanino alcance o percentual previsto no item 7.4.1; e
- b) se os Rendimentos das Cotas Subordinadas Classe B não forem suficientes, a preferência incidirá sobre os Rendimentos que seriam pagos às Cotas Subordinadas Classe A (se não tiverem sido consumidos pela preferência das Cotas Seniores), de forma a reduzir seus Rendimentos até que o valor a ser pago às Cotas Seniores alcance o percentual previsto no item 7.4.1.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



7.5. Amortização das Cotas Mezanino. As Cotas Mezanino não serão amortizadas, salvo se deliberado em sentido contrário pelo Comitê de Investimentos e houver recurso disponíveis para a amortização, e somente poderão ser resgatadas em virtude da liquidação do Fundo, sendo que as Cotas Seniores terão preferência sobre as Cotas Mezanino para efeitos de resgate, na forma prevista neste Regulamento.

8. DAS COTAS SUBORDINADAS

8.1. As Cotas Subordinadas são aquelas que se subordinam às Cotas Seniores e às Cotas Mezanino para efeitos de amortização, resgate (em caso de liquidação do Fundo) e distribuição dos Rendimentos pelo Fundo. As Cotas Subordinadas são divididas em Classe A e Classe B para fins de preferência no pagamento de Rendimentos pelo Fundo.

8.2. Integralização de Cotas Subordinadas. As Cotas Subordinadas poderão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional; ou com (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou com (iii) ações ou cotas de sociedade(s) por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação; mediante Chamada de Capital, conforme previsto no Boletim de Subscrição ou no Compromisso de Investimento.

8.2.1. As Cotas Subordinadas Classe A serão integralizadas em seu valor inicial unitário, qual seja, R\$100,00 (cem reais) cada, totalizando a quantia de R\$14.625.000,00 (quatorze milhões e seiscentos e vinte e cinco mil reais).

8.2.2. As Cotas Subordinadas Classe B – 1ª. Série serão integralizadas em seu valor inicial unitário, qual seja, R\$100,00 (cem reais) cada, totalizando a quantia de R\$19.375.000,00 (dezenove milhões e trezentos e setenta e cinco mil reais).

8.2.3. As Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série serão integralizadas em seu valor inicial unitário, qual seja, R\$100,00 (cem reais) cada, totalizando a quantia de R\$83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais).

8.3. Cálculo do Valor das Cotas Subordinadas Classe A. Todo Dia Útil, após o cálculo das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino a que se referem os itens 6.3 e 7.3 acima, a Cota Subordinada Classe A será calculada da seguinte forma:

$$VL_CotaSubA_{Dt} = \frac{PL_CotaSubA_{Dt}}{Nr_CotaSubA_{Dt}}$$

Onde:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



- D_t = Data de cálculo do valor das Cotas Subordinada Classe A.
- $VI_CotaSubA_{Dt}$ = Valor da Cota Subordinada Classe A na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $PL_CotaSubA_{Dt}$ = Patrimônio Líquido das Cotas Subordinadas Classe A na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $Nr_CotaSubA_{Dt}$ = Número de Cotas Subordinadas Classe A integralizadas até a data de cálculo, inclusive. Valor calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Para o cálculo do Patrimônio Líquido das Cotas Subordinadas Classe A será utilizada a seguinte fórmula:

$$PL_CotaSubA_{Dt} = \sum (Qt_CotasSubAInt_{Dn} \times VI_CotasSubAInt_{Dn}) + 10\% \times LocRec_{Dn} - 10\% \times DesPag_{Dn} - \sum (RendDeclSubA_D) - \sum (AmortSubA_D)$$

Onde:

- D_t = Data de cálculo do valor das Cotas Subordinadas Classe A.
- D_n = Data em que ocorreu a integralização das Cotas Subordinadas Classe A.
- $PL_CotaSubA_{Dt}$ = Patrimônio Líquido das Cotas Subordinadas Classe A na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $Qt_CotasSubAInt_{Dn}$ = Quantidade de Cotas Subordinadas Classe A integralizadas na data “n”.
- $VI_CotasSubAInt_{Dn}$ = Valor da Cota Subordinada Classe A Integralizada na data “n”.
- $LocRec_{Dn}$ = Locação a Receber correspondente a data “n”.
- $DesPag_{Dn}$ = Despesas a pagar correspondente a data “n”.
- $RendDeclSubA_D$ = Rendimentos declarados das Cotas Subordinadas Classe A nas respectivas datas “D”.
- $AmortMez_D$ = Amortização das Cotas Subordinadas Classe A nas respectivas datas “D”.

8.4. Pagamento de Rendimentos das Cotas Subordinadas Classe A. Os titulares de Cotas Subordinadas Classe A terão direito a receber Rendimentos, a cada Data de Pagamento de Rendimentos das Cotas Subordinadas.

8.4.1. Sujeito à preferência no recebimento de Rendimentos das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, nos termos dos Capítulos 6 e 7 deste Regulamento, a declaração de rendimentos das Cotas Subordinadas Classe A deverá corresponder a um valor mínimo

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



equivalente a 10% (dez por cento) dos Rendimentos distribuíveis pelo Fundo na respectiva Data de Pagamento de Rendimento. Se o valor a ser pago aos Cotistas Subordinados Classe A como Rendimentos não alcançar esse percentual, a preferência das Cotas Subordinadas Classe A incidirá sobre os Rendimentos que seriam pagos às Cotas Subordinadas Classe B (se não tiverem sido consumidos pela preferência das Cotas Seniores e Cotas Mezanino), de forma a reduzir seus Rendimentos até que o valor a ser pago às Cotas Subordinadas Classe A alcance o percentual descrito neste item 8.4.1.

8.4.2. Amortização das Cotas Subordinadas Classe A. As Cotas Subordinadas Classe A não serão amortizadas, salvo se deliberado em sentido contrário pelo Comitê de Investimentos e se houver recursos disponíveis para a amortização, e somente poderão ser resgatadas em virtude da liquidação do Fundo, sendo que as Cotas Seniores e Cotas Mezanino terão preferência sobre as Cotas Subordinadas para efeitos de resgate, na forma prevista neste Regulamento.

8.5. Cálculo do Valor das Cotas Subordinadas Classe B. Todo Dia Útil, após o cálculo das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino e das Cotas Subordinadas Classe A a que se referem os itens 6.3, 7.3 e 8.3 acima, a Cota Subordinada Classe B será calculada da seguinte forma:

$$VL_{CotaSubB_{Dt}} = \frac{PL_{CotaSubB_{Dt}}}{Nr_{CotaSubB_{Dt}}}$$

Onde:

- D_t = Data de cálculo do valor das Cotas Subordinada Classe B.
- $VL_{CotaSubB_{Dt}}$ = Valor da Cota Subordinada Classe B na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $PL_{CotaSubB_{Dt}}$ = Patrimônio Líquido das Cotas Subordinadas Classe B na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $Nr_{CotaSubB_{Dt}}$ = Número de Cotas Subordinadas Classe B integralizadas até a data de cálculo, inclusive. Valor calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Para o cálculo do Patrimônio Líquido das Cotas Subordinadas Classe B será utilizada a seguinte fórmula:

$$PL_{CotaSubB_{Dt}} = PL_{Fundo_{Dt}} - PL_{CotaSr_{Dt}} - PL_{CotaMez_{Dt}} - PL_{CotaSubA_{Dt}}$$

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



Onde:

- $PL_CotaSubB_{Dt}$ = Patrimônio Líquido das Cotas Subordinadas Classe B na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- PL_Fundo_{Dt} = Patrimônio Líquido do Fundo na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- PL_CotaSr_{Dt} = Patrimônio Líquido das Cotas Seniores na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $PL_CotaMez_{Dt}$ = Patrimônio Líquido das Cotas Mezanino na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $PL_CotaSubA_{Dt}$ = Patrimônio Líquido das Cotas Subordinadas Classe A na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

8.6. Pagamento de Rendimentos das Cotas Subordinadas Classe B. Os titulares de Cotas Subordinadas terão direito a receber rendimentos, a cada Data de Pagamento de Rendimentos das Cotas Subordinadas.

8.6.1. A declaração de rendimentos das Cotas Subordinadas Classe B será no valor do Resultado Total Declarado subtraído o total do pagamento de Rendimentos das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino e das Cotas Subordinadas Classe A.

8.6.2. Compromisso de Subscrição e Integralização. Os Cotistas Subordinados Classe B se comprometem a subscrever e a integralizar novas Cotas Subordinadas, caso sejam necessários novos recursos financeiros para a finalização das obras do Ativo Alvo.

8.6.3. Amortização das Cotas Subordinadas. As Cotas Subordinadas não serão amortizadas, salvo se deliberado em sentido contrário pelo Comitê de Investimentos e se houver recursos disponíveis para a amortização, e somente poderão ser resgatadas em virtude da liquidação do Fundo, sendo que as Cotas Seniores, Cotas Mezanino e Cotas Subordinadas Classe A terão preferência sobre as Cotas Subordinadas Classe B para efeitos de resgate, na forma prevista neste Regulamento.

9. DA DISTRIBUIÇÃO E EMISSÃO DAS COTAS

9.1. 1ª Emissão. A primeira emissão de cotas do Fundo será de 2.292.500 (dois milhões duzentas e noventa e duas mil e quinhentas) Cotas, totalizando o montante de R\$210.212.500,00 (duzentos e dez milhões, duzentos e doze mil e quinhentos reais) ("Volume Total da Oferta"), das quais, (i) 830.000 (oitocentos e trinta mil) serão Cotas Seniores, totalizando R\$83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais); (ii) 292.500 (duzentas e noventa e duas mil e quinhentas) serão Cotas Mezanino, totalizando

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



R\$10.212.500,00 (dez milhões, duzentos e doze mil e quinhentos reais); (iii) 146.250 (cento e quarenta e seis mil, duzentas e cinquenta) serão Cotas Subordinadas Classe A, totalizando R\$14.625.000,00 (quatorze milhões e seiscentos e vinte e cinco mil reais); (iv) 193.750 (cento e noventa e três mil, setecentas e cinquenta) serão de Cotas Subordinadas Classe B – 1ª. Série, totalizando R\$19.375.000,00 (dezenove milhões e trezentos e setenta e cinco mil reais); e (v) 830.000 (oitocentas e trinta mil) serão Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série, totalizando R\$83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais).

9.1.1. A 1ª Emissão será realizada em regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 (“Oferta”).

9.1.2. Após atingido o valor mínimo de colocação abaixo estabelecido, a Administradora poderá, a qualquer tempo durante o prazo de distribuição, encerrar a distribuição com o consequente cancelamento do saldo não colocado.

9.1.3. O valor total mínimo ser colocado deverá ser igual a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Volume Mínimo”).

9.1.4. Caso não seja subscrito o Volume Mínimo, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, devendo ser realizada a devolução dos valores recebidos, rateando-se entre os subscritores que eventualmente tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas integralizadas da emissão, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Ativos de Investimento realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

9.2. Subscrição. No ato de subscrição das Cotas do Fundo, o subscritor (i) deverá assinar o Boletim de Subscrição, Compromisso de Investimento e o termo de ciência de risco e adesão ao regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento e seu suplemento de Oferta; (ii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos neste Regulamento; (iii) da Política de Investimento descrita no Capítulo 4 deste Regulamento; (iv) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

9.2.1. Nos termos da Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, individualmente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



por cento) de Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação de pessoas jurídicas.

9.2.2. Quando da subscrição, cada Cotista deverá indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Administradora, a alteração de seus dados cadastrais, sob pena das notificações enviadas serem consideradas válidas.

9.2.3. A Administradora não adotará nenhuma medida para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

9.3. Compromissos de Investimento. Os investidores que subscreverem Cotas do Fundo firmarão Compromisso de Investimento, por meio do qual se comprometerão de forma irrevogável e irretratável a integralizar os valores subscritos no Fundo, conforme as Chamadas de Capital e demais condições previstas no Compromisso de Investimento.

9.3.1. Todas as Chamadas de Capital serão condicionadas à prévia deliberação do Comitê de Investimentos para que possam ser realizadas pela Administradora de forma válida e eficaz, sem prejuízo de outros requisitos eventualmente previstos no Compromisso de Investimento. A Administradora, de acordo com o disposto no Compromisso de Investimento deverá requerer dos Cotistas que realizem a integralização das Cotas em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pela Administradora, mediante correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico a cada um dos Cotistas.

9.3.2. A partir da assinatura do Compromisso de Investimento, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento, no próprio Compromisso de Investimento e na regulamentação aplicável.

9.3.3. A Chamada de Capital deverá ser realizada por meio de carta ou correio eletrônico enviado ao Cotista, na qual constará o montante a ser integralizado por cada um dos Cotistas, a data em que o aporte deve ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.

9.3.4. O Cotista que recusar o recebimento da Chamada de Capital será considerado Cotista inadimplente, cabendo-lhe todas as restrições e penalidades definidas neste Regulamento.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



- 9.3.5.** Qualquer dos Cotistas que não integralizar no tempo acordado sua participação subscrita, conforme disposto no Compromisso de Investimento, arcará com uma prestação adicional equivalente a 10% (dez por cento) do valor a ser por ele integralizado, que será contabilizado como aumento de patrimônio líquido, sem emissão de novas Cotas, sem prejuízo ao direito do Fundo de promover ação de execução contra o Cotista inadimplente e cobrar o pagamento de eventuais perdas e danos.
- 9.3.6.** Caso um dos Cotistas não integralize, tempestivamente, a totalidade das Cotas que lhe caberiam nas Chamadas de Capital, os demais Cotistas terão, proporcionalmente a suas respectivas participações no Fundo, excluída a participação do Cotista inadimplente, a opção e o direito de, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, integralizar a totalidade das Cotas não integralizadas e exigir que o Cotista inadimplente venda, por meio de 12 (doze) parcelas mensais, sucessivas e fixas, a totalidade das Cotas pelo preço correspondente aos valores já integralizados acrescido de correção monetária pelo IGPM, ou índice que o substitua e deduzido de (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die; e (b) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida.
- 9.3.7.** As penalidades previstas no item 9.3.5 e 9.3.6 não serão impostas ao Cotista que deixar de integralizar suas Cotas exclusivamente por força de limitações ou vedações impostas pela legislação ou regulamentação que lhe sejam aplicáveis, inclusive nos casos em que a imposição de tais limitações ou vedações sejam ocasionadas por atos de outros Cotistas.
- 9.3.8.** A Administradora notificará o Cotista inadimplente da suspensão de seus direitos, os quais perdurarão suspensos até que o Cotista inadimplente cumpra sua obrigação ou até que o Fundo tenha utilizado recursos de amortizações para compensar os débitos existentes.
- 9.3.9.** Sem prejuízo das hipóteses previstas nos itens acima, poderá a Administradora, ainda:
- (a) cobrar extrajudicialmente as importâncias devidas; ou
 - (b) cobrar judicialmente as importâncias devidas, servindo o Compromisso de Investimento e a Chamada de Capital como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil.
- 9.3.10.** A integralização das Cotas do Fundo deverá ser realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Documento de Ordem de Crédito (DOC), para depósito na conta do Fundo, ou demais transferências eletrônicas de valores aprovadas pela Administradora, incluindo débito na conta corrente, conta de depósito, e conta de investimento (se houver), em estabelecimentos bancários comerciais que tenham

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



convênio com a Administradora, e para liquidação na B3, em conta de corretoras de valores ou agentes de custódia.

9.4. Negociação de Cotas. As Cotas, depois de integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado regulamentado administrado e operacionalizado pela B3. As cotas que tenham sido subscritas e integralizadas ou adquiridas no âmbito de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após 90 (noventa) dias da respectiva subscrição ou aquisição de cotas.

9.5. Novas Emissões. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, inclusive se será admitida a subscrição parcial, a modalidade de distribuição pública das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral. Para o exercício do direito de preferência deverá ser concedido ao Cotistas o prazo de pelo menos 05 (cinco) Dias Úteis;
- (ii) cada Cotista terá o direito de preferência sempre em relação às Cotas de igual natureza àquelas de que seja titular. Deste modo, os titulares de Cotas Subordinadas terão preferência na subscrição de novas Cotas Subordinadas, os titulares de Cotas Mezanino terão preferência na subscrição de novas Cotas Mezanino e os titulares de Cotas Seniores terão preferência na eventual emissão de novas Cotas Seniores.
- (iii) as Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- (iv) a Assembleia Geral poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas. Caso a Assembleia Geral autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período sendo certo

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados; e

- (v) nas novas emissões de cotas, poderá ser aprovado pela Assembleia Geral o mecanismo de chamada de capital para que os aportes de recursos a serem realizados pelos Cotistas ocorra na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em Ativos; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para fazer frente às suas obrigações e investimentos, conforme regras e prazos definidos nos respectivos compromissos de investimento a serem celebrados com o Fundo.

9.6. Cotistas. Os Cotistas do Fundo:

- (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

10. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

10.1. Liquidação. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos Eventos de Liquidação Antecipada descritos neste Regulamento.

10.2. Eventos de Revisão. São considerados Eventos de Revisão do Fundo:

- (i) inadimplemento dos pagamentos do Contrato de Locação Atípico por prazo superior a 60 (sessenta) dias; e
- (ii) caso não haja a integralização por parte dos Cotistas Subordinados na data determinada pela Administradora para a Chamada de Capital, e cumulativamente, após realizado o procedimento previsto nos itens 9.3.5 a 9.3.9 e realizada nova emissão de cotas, os recursos financeiros necessários para concluir as obras do Centro de Distribuição não sejam captados.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



10.2.1. Na ocorrência dos eventos indicados no item 10.2 acima, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral para que seja deliberada a liquidação antecipada do Fundo.

10.2.2. Na ocorrência do item 10.2(ii), os Cotistas Subordinados inadimplentes (que não tiverem integralizado suas Cotas tempestivamente) perdem o direito de voto nas Assembleias Gerais.

10.3. Eventos de Liquidação Antecipada. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) Caso o Locatário rescinda o Contrato de Locação Atípica antes do prazo previsto para o seu término, o que poderá ocorrer mediante o pagamento de multa contratual, exceto em determinadas situações que envolvem sinistro e/ou desapropriação do imóvel, sejam elas totais ou parciais; e
- (ii) Ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Caixa, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo; e
- (iii) Descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo ou a instituição eleita para substituir a Administradora não tome posse no prazo de 60 (sessenta) dias da sua eleição.

10.4. Em qualquer hipótese de liquidação do Fundo, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas exclusivamente em moeda corrente nacional, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um Evento de Liquidação Antecipada ou outra data definida em Assembleia Geral de Cotistas. Todos os Ativos do Fundo deverão ser liquidados e convertidos em moeda corrente nacional, ficando estabelecido que as condições de alienação do Ativo Alvo deverão ser previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos.

10.5. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor patrimonial das Cotas do Fundo.

10.5.1. 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.

10.5.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações e resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

10.5.3. Na hipótese de aprovação da Assembleia Geral para entrega de Ativos aos Cotistas em caso de liquidação do Fundo, se a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a Administradora autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (i) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro;
- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das Cotas subscritas; e

- (iii) a Administradora e/ou empresa por ela contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro

10.5.4. Após a partilha de que trata o item 10.5.3 acima, 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.

10.5.5. 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.

10.5.6. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 10.5.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

10.5.7. A Administradora, em nenhuma hipótese, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

10.5.8. Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



10.5.9. Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 90 (noventa) dias, da demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente;

10.5.10. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

11. COMITÊ DE INVESTIMENTOS E GOVERNANÇA

11.1. Os Cotistas constituirão um comitê de investimento e governança composto por até 3 (três) membros e seus respectivos suplentes, cotistas ou não cotistas, pessoas naturais, eleitos em Assembleia Geral de Cotistas ("Comitê de Investimentos"). A Assembleia Geral elegerá também o Presidente do Comitê de Investimentos.

11.2. Na hipótese de ausência temporária do membro do Comitê de Investimento, esse membro poderá ser substituído por seu suplente.

11.3. Os membros do Comitê de Investimentos serão eleitos e destituíveis em Assembleia Geral de Cotistas, a qualquer tempo, por voto da maioria dos cotistas presentes ou que se manifestarem em processo de consulta formal. Na hipótese de vacância definitiva do cargo de qualquer membro por renúncia, morte, interdição, destituição ou qualquer outra razão, a vaga poderá ser preenchida por um novo membro, a critério da Assembleia Geral de Cotistas. O novo membro eleito completará o mandato do membro substituído.

11.4. Os membros do Comitê de Investimentos terão prazo indeterminado de mandato.

11.5. O prazo de mandato do Presidente do Comitê de Investimentos será indeterminado.

11.6. Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

11.7. Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar a seu cargo a qualquer tempo, mediante comunicação por escrito endereçada à Administradora com 30 (trinta) dias corridos de antecedência.

11.8. Sem prejuízo de outras matérias sujeitas à competência do Comitê de Investimentos, conforme previsto neste Regulamento, o Comitê de Investimentos será competente para deliberar sobre:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



- I. a aquisição, venda e avaliação dos Ativos pelo/do Fundo;
- II. a definição dos membros a serem indicados pelo Fundo para compor a administração das sociedades investidas pelo Fundo e orientá-lo nas decisões a serem tomadas nas sociedades investidas;
- III. a aprovação da celebração, alteração ou distrato de acordos com os acionistas ou quotistas das sociedades investidas;
- IV. todos os eventos relacionados à administração das sociedades investidas e que devam ser votados pelo Fundo, na qualidade de quotista ou acionista das sociedades investidas;
- V. a avaliação dos ativos do Fundo na hipótese de liquidação do Fundo;
- VI. assuntos referentes à governança corporativa;
- VII. a celebração de contratos de prestação de serviços com terceiros, não previstos neste Regulamento;
- VIII. a contratação do Auditor Independente;
- IX. a contratação pelo Fundo de construtoras, empreiteiras, fornecedores e prestadores de serviço necessários à conclusão das obras do Ativo Alvo;
- X. o ajuizamento, participação e/ou defesa a ações e processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos pelo Fundo, bem como a contratação de advogados para patrocinar tais demandas;
- XI. a renúncia de direitos, transação, celebração de contratos e negócios jurídicos pelo Fundo, especialmente com o Locatário;
- XII. a realização de qualquer comunicação, contato, notificação, ato e/ou negócio a ser realizado com e/ou perante o Locatário, bem como indicar e aprovar pessoas para representar o Fundo em reuniões e contatos com o Locatário, quando necessário, devendo a Administradora outorgar as procurações necessárias em nome do Fundo;
- XIII. a submissão à Assembleia Geral de Cotistas a proposta de destituição ou substituição da Administradora;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



- XIV. a aprovação do Laudo de Avaliação de bens e direitos adquiridos e que compõem o patrimônio do Fundo;
 - XV. a alteração do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, devendo submeter a proposta também para aprovação da Assembleia Geral;
 - XVI. as operações, movimentações financeiras, contratações e aquisições, dentre outras, realizadas pela Administradora, quando necessário, sendo que o Comitê de Investimentos poderá se manifestar contra quaisquer operações, movimentações financeiras, contratações e aquisições que julgar prejudiciais ao Fundo;
 - XVII. os aumentos relevantes nos valores de encargos e despesas ordinárias vinculados ao Fundo e à sua administração.
- 11.9.** O Comitê de Investimento se reunirá, sempre que necessário, mediante convocação prévia pelo seu Presidente ou por quaisquer 02 (dois) dos demais membros do Comitê de Investimentos ou pela Administradora, com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência, a qual será realizada por correio, portador, fax ou correio eletrônico.
- 11.10.** As reuniões do Comitê de Investimentos poderão ser realizadas presencialmente, por conferência telefônica ou por videoconferência, conforme estabelecido na convocação, mediante a presença ou participação de, pelo menos, a maioria de seus membros. O secretário da reunião certificará na ata a participação do membro que participar a distância, devendo tal membro confirmar seu voto por escrito mediante envio ao Presidente do Comitê de Investimentos dentro de 2 (dois) dias, contados da data de realização da respectiva reunião.
- 11.11.** O Presidente do Comitê de Investimentos presidirá a reunião e indicará secretário para lavrar a ata dos trabalhos. A Administradora será responsável por arquivar todas as atas das reuniões do Comitê de Investimentos, podendo ainda ser convidada a participar sem qualquer direito a voto ou participação.
- 11.12.** As decisões do Comitê de Investimento serão tomadas pela maioria dos votos de seus membros.
- 11.13.** A Administradora terá direito a veto a qualquer investimento ou decisão do Comitê de Investimento única e exclusivamente na hipótese em que o investimento ou decisão não cumpra com as disposições deste Regulamento ou da legislação aplicável, das normas internas da Administradora ou das decisões de seus fóruns internos de aprovação, sendo

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



certo que caberá à Administradora apresentar ao Comitê de Investimentos os fundamentos para o exercício do direito de veto.

11.14. A Administradora deverá notificar os membros do Comitê de Investimento sobre o exercício do direito de veto estabelecido no item 11.13, em até 5 (cinco) dias após a tomada da respectiva decisão pelo Comitê de Investimentos.

12. ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Assembleia Geral. Sem prejuízo de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii) destituição da Gestora e/ou Administradora;
- (iv) eleição de substitutos da Gestora e/ou Administradora;
- (v) autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo, respeitando o previsto no Capítulo 10 deste Regulamento;
- (viii) salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se necessário;
- (x) indicação, eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) indicação, eleição e destituição dos membros do Comitê de Investimentos;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



- (xii) aumento dos Encargos do Fundo;
- (xiii) alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- (xiv) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- (xv) deliberar se os Eventos de Revisão devem ser considerados Eventos de Liquidação Antecipada; e/ou
- (xvi) alteração da taxa de Administração, observado o disposto no item 12.2., abaixo.

12.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares, **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora e/ou Gestora, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, e **(iii)** envolver redução da taxa de administração.

12.2.1. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) do caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração mencionada no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

12.3. Convocação. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico encaminhado a cada Cotista do Fundo:

(i) com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias; e

(ii) com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias, no caso das Assembleias Gerais ordinárias.

12.3.1. Independentemente das formalidades previstas no item 12.3 acima, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

12.3.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Gestora, Administradora, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante de Cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



12.4. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência privativa da Assembleia Geral.

12.4.1. 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, que passará a ser ordinária e extraordinária.

12.4.2. O pedido de que trata o item 12.4.1 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

12.4.3. O percentual de que trata o item 12.4.1 deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

12.4.4. A Administradora do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- 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.

12.4.5. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item anterior incluem, no mínimo, as demonstrações financeiras, o relatório do auditor independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, sendo que o relatório do representante de Cotistas, se aplicável, deverá ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação de referida Assembleia.

12.4.6. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o item 12.4.4 incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM nº 472; e
- II. as informações exigidas no item 12.1. do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

12.4.7. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 12.4.1, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos do item 12.4.4, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.4.2, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.5. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral, poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta nos prazos previstos no item 12.3 acima, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas ainda as formalidades previstas no item 12.4 acima e na regulamentação aplicável. .

12.5.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista a Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

12.5.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora, sob pena da notificação enviada para o endereço constante no cadastro da Administradora ser considerada entregue.

12.6. Voto. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral, inclusive as Cotas não integralizadas, salvo disposição em contrário deste Regulamento para matérias e situações específicas.

12.6.1. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.6.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii)

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

12.6.3. Consoante o disposto na Instrução CVM nº 472, não podem votar nas Assembleias Gerais: (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas a Administradora ou Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

12.6.4. Não se aplica o disposto no item 12.6.3 quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 12.6.3 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472.

12.6.5. Os Cotistas poderão votar por meio de correio eletrônico, desde que obedecidas as instruções fornecidas pela Administradora quando da convocação da Assembleia Geral.

12.7. Instalação. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

12.8. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas nos itens 12.8.1 e 12.8.2, abaixo. Cada Cota terá direito a 1 (um) voto na Assembleia Geral.

12.8.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta de cada classe de Cotas emitidas, ou seja, os Cotistas Seniores, Mezanino e Subordinados, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (vi), (vii) (ix), (xiv) e (xvi) do item 12.1 deste Regulamento, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Na hipótese do Fundo possuir mais de 100 (cem) Cotistas, o quórum para aprovação das matérias previstas neste item passará a ser de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



12.8.2. Enquanto houver Cotas Seniores em circulação, as Cotas Mezanino e Subordinadas somente não terão direito a voto para as deliberações do inciso (iii) do item 12.1 deste Regulamento, ressalvada ainda a hipótese em que a destituição da Administradora e/ou Gestora for por justa, na qual todas as Cotas terão direito de voto. Após o resgate integral de todas as Cotas Seniores, as Cotas Mezanino e Subordinadas ainda em circulação terão direito de voto em todas as deliberações das Assembleias Gerais, observado que, quando e se os Cotistas Mezanino e Subordinados tiverem direito a voto nos termos deste item, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais.

12.9. Lista de Cotistas. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (cinquenta centésimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração, aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do item 12.6.2 acima.

12.9.1. A Administradora, após receber a solicitação de que trata o item 12.9 acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

12.9.2. Nas hipóteses previstas no item 12.9.1 acima, a Administradora pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.9.3. É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.9.1, acima;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no 12.9.2.

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

12.10. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

12.11. Conflitos de Interesse. Os atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a Gestora ou nas demais hipóteses previstas neste Regulamento dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, após parecer do Comitê de Investimentos.

12.12. Representante de Cotistas. De acordo com o art. 25 da Instrução CVM nº 472, o Fundo poderá ter até 05 (cinco) representantes dos Cotistas indicados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos negócios ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora, Gestora ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros Fundos de Investimento Imobiliário;
- (v) não estar em potencial conflito de interesses com o Fundo;
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM;

12.12.1. A Assembleia Geral que deliberar a indicação do representante de Cotistas deverá fixar-lhe o mandato que não poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo prever hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação, bem como fixar sua remuneração, se for o caso;

12.12.2. A indicação do representante de Cotistas pela Assembleia Geral é uma faculdade e não uma obrigatoriedade; e

12.12.3. A indicação do representante de Cotistas deverá ser aprovado pela Assembleia Geral em Assembleia Geral por Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas do Fundo, ou 3% (três por cento) na hipótese do Fundo possuir mais de 100 (cem) Cotistas.

12.12.4. 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.

12.12.5. Compete ao representante 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, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. denunciar a Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

12.12.5.1. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

12.12.5.2. O representante de Cotistas pode solicitar a Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

12.12.5.3. Os pareceres e opiniões do representante de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

12.12.6. O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

12.12.6.1. Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

12.12.7. O representante de Cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos da legislação em vigor, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

13. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

13.1. Taxa de Administração. A Administradora receberá, pelos serviços de administração, gestão e escrituração do Fundo, a remuneração anual fixa, equivalente a: (i) 0,40% (quarenta centésimos por cento), calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) corrigidos anualmente pelo IPC-A, durante o Período de Obras; e (ii) 0,30% (trinta centésimos por cento), calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e ao máximo mensal de R\$50.000,00

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



(cinquenta mil reais), ambos corrigidos anualmente pelo IPC-A, após encerrado o Período de Obras.

13.1.1. A taxa de administração será provisionada diariamente e cobrada mensalmente do Fundo no último dia útil de cada mês.

13.2. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Administradora, mediante prévia aprovação do Comitê de Investimentos, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM nº 472 e expressamente previstas no Capítulo 14 abaixo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

13.3. Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo (e Cotistas), sem prejuízo de em cada emissão ser estipulada uma taxa devida para aquela emissão específica.

14. DOS ENCARGOS DO FUNDO

14.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- (i) taxa de Administração e de remuneração dos demais prestadores de serviço do Fundo, caso autorizado pela Instrução CVM nº 472;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações e publicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na legislação vigente;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, inclusive honorários de estruturação e distribuição, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive taxas da B3, ANBIMA e cartoriais;
- (v) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos itens “(ii)” e “(iii)” do item 5.9.9 deste Regulamento;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os 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 no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição do Fundo;
- (xi) gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos do Ativo Alvo; e
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos Cotistas, conforme o caso.

14.1.1. Taxa de Custódia. A Taxa de Administração descrita no item 13.1 também compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de custódia do Fundo.

14.1.2. Todas as despesas que caracterizarem encargo do Fundo e cujo valor unitário for superior a R\$10.000,00 (dez mil reais) e/ou o valor anual for superior a R\$40.000,00 (quarenta mil reais) deverão ser previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos, sem prejuízo do Comitê de Investimentos poder rever *a posteriori* outras despesas que sejam encargos do Fundo.

14.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na Instrução CVM nº 472 como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral.

14.2.1. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

15. DAS INFORMAÇÕES

15.1. Envio de Informações aos Cotistas. A Administradora enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM n.º 472, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais, atas e resumos das decisões tomadas em assembleias, relatórios dos representantes dos Cotistas, dentre outros.

15.2. A Administradora também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (<http://www.vam.com.br/>), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM n.º 472, tais como Relatórios da Administradora, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas.

15.3. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas.

15.4. Os membros do Comitê de Investimentos deverão ter pleno acesso a todo e qualquer documento relativo ao Fundo, seus Ativos e quaisquer negócios, atos ou operações que lhe são relativos, devendo a Administradora fornecer tais documentos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento pela Administradora da notificação que os solicitar.

15.4.1. Se o prazo estabelecido no item 15.4 não for razoável para o fornecimento das informações ou se fatores não decorrentes de culpa ou dolo da Administradora impedirem que tais documentos sejam fornecidos em tal prazo, a Administradora deverá indicar fundamentadamente os motivos para a inviabilidade do cumprimento do prazo, instruindo com documentos que comprobatórios, assinalando previsão de prazo para o fornecimento dos documentos, se possível.

15.4.2. A Administradora não será obrigada a fornecer documentos protegidos por sigilo bancário, fiscal ou previsto em qualquer outra lei.

16. DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

16.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora.

16.1.1. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

16.1.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, 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.

16.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro.

17. DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

17.1. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

17.2. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- (i) o investimento no Ativo Alvo serão contabilizados pelo valor de custo durante o Período de Obras e, após encerrado esse período, pelo seu valor justo, conforme possibilidade e adequação de sua mensuração verificada pelo Comitê de Investimentos, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) os Ativos de Investimento e os ativos de renda fixa integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme sua cotação nos mercados que eventualmente seja negociados ou critérios adotados pela Administradora.

17.3. Provisionamento. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



17.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda nas participações societárias de natureza permanente.

17.3.2. Se o valor das provisões exceder a 1% (um por cento) do patrimônio líquido do Fundo, o Comitê de Investimentos deverá ser comunicado de sua constituição.

17.4. Reserva de Caixa ou Reserva de Contingência. Para arcar com as despesas extraordinárias do Ativo Alvo, a Administradora poderá formar uma Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de Rendimentos aos Cotistas a cada Data de Pagamento de Rendimento das Cotas, limitada ao valor correspondente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

17.4.1. Os recursos da Reserva de Caixa ou de Contingência serão aplicados em Ativos de Investimento ou Imobiliários com liquidez compatível às necessidades do Fundo, a critério da Administradora ou da Gestora, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

17.4.2. O Comitê de Investimentos poderá, por iniciativa própria ou por solicitação da Administradora, aprovar a criação de outras reservas, mediante justificativa, devendo tais recursos serem utilizados apenas com a finalidade de atender às justificativas que motivaram sua criação. Se o evento que justificou a criação da reserva deixar de existir, os recursos deverão ser distribuídos aos Cotistas na primeira Data de Pagamento de Rendimento das Cotas subsequente.

18. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

18.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas a título de Rendimentos, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Salvo se o patrimônio do Fundo não permitir, ou por deliberação do Comitê de Investimentos, o Fundo deverá distribuir Rendimentos mensalmente, em cada Data de Pagamento de Rendimento das Cotas.

18.1.1. A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso (i) do item 12.1 deste Regulamento deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



- 18.1.2.** Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais sobre o Ativo Alvo, cotas de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores decorrentes de despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.
- 18.1.3.** Caso haja recursos disponíveis no Fundo, as distribuições serão pagas aos cotistas a cada mês, na Data de Pagamento de Rendimento das Cotas, exclusivamente em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, consoante o disposto nos itens 6.4, 7.4, 8.4 e 8.6 deste Regulamento.
- 18.1.4.** Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo (i) inscritos como Cotistas nas contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas na data de declaração, (ii) adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas até aquela data e (iii) com relação às Cotas que estejam totalmente integralizadas.
- 18.1.5.** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

19. FATORES DE RISCO

- 19.1.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

- 19.1.1. Liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento, as únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo 10 deste Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

19.1.2. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Centro de Distribuição. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelo Locatário do Ativo Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início do recebimento de alugueis pelo Fundo, sendo que o Período de Obras poderá ser mais extenso do que a estimativa de sua duração, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

19.1.3. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

19.1.4. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados exclusivamente no Ativo Alvo e Ativos de Investimento apenas necessários à liquidez do Fundo, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente do pagamento da locação do Centro do Distribuição.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



19.1.5. Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus Cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

19.1.6. Riscos regulatórios. As eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo ou aos ativos em que o Fundo investe, incluindo, mas não se limitando àquelas referentes a tributos, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente as atividades

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



do Fundo, e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

19.1.7. Risco relacionado à dependência de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, seja para seu regular funcionamento, seja para sua construção ou para sua reforma, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os imóveis estejam disponíveis para venda ou locação, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda ou locação.

19.1.8. Riscos relacionados à obtenção de alvarás e licenças. Não é possível afirmar que os Alvarás de Licença e Funcionamento serão regularmente obtidos e/ou mantidos em vigor.

19.1.9. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

19.1.10. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante imobiliário, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

19.1.11. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Ativo Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



19.1.12. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de proprietário de tais imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

19.1.13. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de detentor dos direitos reais de superfície sobre o Ativo Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras) e procedimentos necessários para garantir o uso pacífico do imóvel pelo Locatário, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelo Locatário, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do Ativo Alvo e custos incorridos com as benfeitorias realizadas no Ativo Alvo, que são de responsabilidade do Locador nos termos do Built to Suit.

19.1.14. Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado. As cotas dos fundos investidos, os valores mobiliários e os Ativos de Investimento do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

19.1.15. Riscos do uso de derivativos. Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas, se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os Cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

19.1.16. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

19.1.17. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

19.1.18. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Ativo Alvo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte do Locatário. Os Ativos de Investimento estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

19.1.19. Risco de patrimônio negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Como exemplos desta situação, há a hipótese de os recursos estimados para as obras do Ativo Alvo não serem suficientes, seja por motivo de caso fortuito ou força maior.

19.1.20. Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores. É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir o fato de o Ativo Alvo estar em fase de construção, ou atraso no pagamento do Contrato de Locação Atípica.

19.1.21. Risco de atraso e interrupção na construção. Tendo em vista que o Fundo tem por objeto o investimento no Ativo Alvo, e o desenvolvimento de sua reforma e construção, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza, inclusive do não recebimento da obra pelos Correios, que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, o início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas ao Ativo Alvo poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais. Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção do Centro de Distribuição. Em tais casos de atraso da obra, o Fundo estará sujeito a multas, conforme estabelecido no Built To Suit. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Cotistas.

- 19.1.22. Risco da Contratação de Terceiros.** Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a realização de obras no Ativo Alvo para locação, e as obras serão realizadas por empresas especializadas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos ou atraso na entrega da obra, impactando diretamente a rentabilidade do Fundo.
- 19.1.23. Risco quanto às Receitas de Locação.** Há alguns riscos relacionados ao Contrato de Locação Atípica que podem vir a ser suportados pelo Fundo quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo.
- 19.1.24. Risco de não integralização.** As Cotas Subordinadas serão integralizadas mediante Chamada de Capital nos prazos definidos no Compromisso de Investimento. Assim sendo, existe o risco dos Cotistas Subordinados não integralizarem as respectivas Cotas Subordinadas e o Fundo ficar sem recursos para concluir as obras do Ativo Alvo e começar a receber rendimentos, afetando a rentabilidade dos demais Cotistas ou mesmo culminando em um Evento de Revisão e na liquidação do Fundo.
- 19.1.25. Risco de Liquidação Antecipada.** Não obstante o Prazo de Duração do Fundo, é possível que ocorra a liquidação antecipada do Fundo em decorrência das hipóteses previstas no item 10.3, o que poderá afetar a rentabilidade esperada pelo Cotista.
- 19.1.26. Desempenho passado.** O desempenho de fundos semelhantes, de fundos administrados pela Administradora ou do próprio Fundo não são garantia de que resultados similares serão alcançados no Futuro.
- 19.1.27. Risco de não colocação das Cotas.** Caso não seja subscrito o Volume Mínimo, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um destes investidores. A devolução dos valores já integralizados poderá gerar perdas aos investidores.

19.1.28. Risco de diluição. O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleias Gerais, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

19.1.29. Risco de liquidez da carteira do Fundo. O Fundo investirá os recursos captados primordialmente em imóveis, de modo que, a liquidez de tais Ativos pode depender das condições de mercado e, portanto, não há garantia de que o Fundo conseguirá obter liquidez, caso necessário, mediante venda de seus Ativos no mercado, para pagamento de eventuais obrigações, fato este que poderá comprometer a solvência do Fundo. Além disso, o valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

19.1.30. Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

19.1.31. Riscos decorrentes do Contrato de Locação Atípica

- (i) **Propriedade do Ativo Alvo.** O Fundo pretende adquirir o Ativo Alvo de seu atual proprietário após a análise das certidões e documentos de praxe para aquisição de um imóvel com as características do Ativo Alvo, adotando todas as medidas necessárias para que quaisquer pendências identificadas em tais documentos sejam resolvidas e/ou abordadas nos documentos da operação de aquisição, de forma a buscar que o Fundo possua a propriedade do Ativo Alvo. Não obstante, fatores desconhecidos e não passíveis de verificação pela auditoria a ser realizada no Ativo Alvo podem eventualmente comprometer a válida ou eficácia do negócio

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



jurídico, trazendo questionamentos em relação à propriedade e posse do Ativo Alvo e, conseqüentemente, riscos para Contrato de Locação Atípica.

- (ii) **Não existência de garantia quanto à aprovação do Projeto Legal junto à Prefeitura Municipal.** O Contrato de Locação Atípica estabelece a responsabilidade do Locador pela elaboração, entrega e acompanhamento da aprovação do Projeto Legal perante à Prefeitura Municipal competente e demais órgãos correlatos, bem como pela elaboração e execução do Projeto Arquitetônico Executivo e dos Projetos Complementares Executivos (estrutural, elétrica, hidráulica, águas pluviais, climatização, rede estruturada de dados, de voz, de alarme e de CFTV, Automação, Controle de Acesso, Proteção Contra Descargas Atmosféricas – SPDA, Prevenção de Combate a Incêndio, Paisagismo e comunicação visual) de acordo com o Anteprojeto e Projeto Legal aprovados. A responsabilidade pela elaboração, entrega e aprovação de tais projetos serão transferidas para o Fundo que a assumirá mediante contratação de profissionais e assessores. A não execução de qualquer dessas etapas, inclusive da transferência de tais obrigações para o Fundo, poderá afetar seu Ativo Alvo, acarretando efeitos adversos para o Fundo.
- (iii) **Atraso do recebimento dos aluguéis em virtude do não recebimento da obra.** Havendo não conformidades no Ativo Alvo, o Locatário poderá não recebê-lo de imediato e exigir que o Locador faça as devidas correções. Nesse caso, poderá haver atraso no início do recebimento dos aluguéis pelo Locador, bem como a ocorrência de despesas extraordinárias para adequação do Ativo Alvo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.
- (iv) **Ônus e encargos originados com a obra.** O Contrato de Locação Atípica estabelece a responsabilidade do Locador por todos e quaisquer ônus e encargos previdenciários, fiscais, trabalhistas e comerciais resultantes das obras do Ativo Alvo. Ao suceder a posição de locador no Contrato de Locação Atípica, o Fundo pode vir a ser responsabilizado por tais encargos, o que pode acarretar efeitos adversos ao Fundo e afetar negativamente a rentabilidade de suas Cotas.
- (v) **A possibilidade de não recebimento, total ou parcial, do valor dos aluguéis ou de indenizações.** Ante a ocorrência de sinistro parcial do Ativo Alvo que não paralise as atividades do Locatário, este se obriga ao pagamento do aluguel equivalente à área útil do imóvel que eventualmente permanecer ocupando. Em caso de sinistro total do Ativo Alvo, o Locador reconstruirá o Ativo Alvo, sendo que o Locatário estará desobrigado ao pagamento do aluguel e demais encargos do imóvel durante o período que o Ativo Alvo estiver sendo reconstruído. O Contrato de Locação Atípica prevê ainda a rescisão antecipada, sem pagamento de indenização pelo Locatário, quando o prazo de reconstrução do Ativo Alvo for superior a 12 (doze)

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



meses (em caso de sinistro total) e 6 (seis) meses (em caso de sinistro parcial) ou quando da desapropriação total ou parcial do imóvel. Tais fatos poderão afetar negativa e significativamente a rentabilidade das Cotas e causar um efeito adverso ao Fundo.

(vi) Efeitos da rescisão antecipada do Built To Suit. A multa prevista no caso de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípica é calculada com base no valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato que ocasionou a rescisão. Tal fator não considera a atualização do valor dos aluguéis, que ocorreria até o vencimento do prazo de vigência do Contrato de Locação Atípica, podendo impactar negativa e significativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

(vii) Possibilidade de inadimplemento por incapacidade orçamentária do Locatário. O locatário é uma empresa pública e, portanto, o recebimento dos aluguéis está sujeito à sua capacidade orçamentária. Os Correios podem vir a não possuir capacidade orçamentária para adimplir com os aluguéis, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

19.1.32. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

20. DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Informações relativas ao Fundo. As informações relativas ao Fundo serão mantidas disponíveis aos Cotistas nos endereços da Administradora informados no Capítulo 1 deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo, bem como na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <http://www.vam.com.br>.

20.2. Morte ou incapacidade de Cotista. Até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

20.3. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br



20.3.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br

