

---

---

---

**REGULAMENTO DO VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ/MF Nº 17.870.926/0001-30**

**DO FUNDO**

**Artigo 1.** O **Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (“FUNDO”), regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), é disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), bem como pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro** – O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

**Parágrafo Segundo** – O FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas cotas (“Cotas”) somente poderão ser resgatadas ao término do prazo de duração do FUNDO, ou em virtude de sua liquidação, não havendo amortização programada das Cotas, conforme disposto neste Regulamento.

**Parágrafo Terceiro** – O FUNDO é administrado e gerido pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda., instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de gestão e administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.384.738/0001-98 (“ADMINISTRADOR”).

**DO PÚBLICO ALVO**

**Artigo 2.** O FUNDO é destinado a investidores em geral, que possuam perfil de risco compatível com o investimento em fundos de investimento imobiliário com as características descritas neste Regulamento.

**DO OBJETO**

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

**Artigo 3.** O objetivo do FUNDO é proporcionar, aos cotistas do Fundo ("Cotistas"), ganho de capital e/ou rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos, valores mobiliários e/ou seus direitos, permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários ("FII"), conforme designados na regulamentação em vigor, em especial a Instrução CVM nº 472/08, (ou norma que vier a substituí-la ou alterá-la) ("Ativos-Alvo"). Os Ativos-Alvo serão representados, principalmente, por:

**I.** Letras de Crédito Imobiliário - LCI;

**II.** Letras Hipotecárias - LH;

**III.** Cotas de Outros FII;

**IV.** Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e

**V.** Letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo Primeiro** - Não obstante os Ativos-Alvo acima mencionados, o FUNDO poderá investir em quaisquer outros ativos financeiros que sejam permitidos a FII de acordo com a legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pelo ADMINISTRADOR ("Ativos Financeiros").

**Parágrafo Segundo** - Ainda que não seja objeto principal do FUNDO, o investimento na propriedade de imóveis localizados no Brasil e outros direitos reais em geral poderá, eventualmente, fazer parte de sua carteira de investimento, exclusivamente em razão de: (a) excussão de garantias dos Ativos-Alvo e/ou dos Ativos Financeiros, cuja propriedade ficará no patrimônio do FUNDO apenas durante o período e processo de excussão da garantia, tanto judicial quanto extrajudicial; (b) recuperação/troca de garantias dos Ativos-Alvo e/ou dos Ativos Financeiros; e/ou (c) renegociação ou substituição de dívidas decorrentes dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros ("Renegociação"), desde que apresentado estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, conforme aplicável, contendo a expectativa de impacto de referida renegociação, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas, pelo Administrador e aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. A aquisição de imóveis gravados com ônus reais não dará parte da carteira de investimentos do FUNDO.

**Parágrafo Terceiro** - Os recursos das emissões de Cotas serão destinados ao pagamento de encargos do FUNDO e à aquisição dos Ativos-Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação aplicável.

**Parágrafo Quarto** - O ADMINISTRADOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, desde que sejam respeitados a Política de Investimento, conforme abaixo definido, e os critérios previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

**Parágrafo Quinto** - Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I.** não poderão integrar o ativo do ADMINISTRADOR, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II.** não comporão a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III.** não poderão ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Sexto** - Para os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros com relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do art. 45, § 5º e 6º, da Instrução CVM nº 472/08, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do FUNDO, ou qualquer limite de concentração, em relação a: (i) segmentos ou setores da economia ou, ainda, natureza dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo; ou (ii) um único ativo imobiliário pelo FUNDO.

**Parágrafo Sétimo** - Os investimentos em Cotas, bem como a aquisição, pelo FUNDO, de Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do ADMINISTRADOR, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## **DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Artigo 4.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Parágrafo Primeiro** – O imposto de renda incidirá, para o cotista:

- I.** quando da amortização das Cotas;
- II.** em caso de alienação das Cotas a terceiros;
- III.** no momento do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO; e
- IV.** na distribuição obrigatória semestral de, no mínimo, 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.

**Parágrafo Segundo** - Somente haverá incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte se as Cotas tiverem gerado rendimento aos Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004,

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas sobre os rendimentos auferidos exclusivamente nas seguintes hipóteses, que devem ser cumulativas:

- I.** o FUNDO deve possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; e
- II.** o Cotista pessoa física, individualmente, deve possuir participação em Cotas em percentual inferior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do FUNDO; e
- III.** o Cotista pessoa física não poderá ser detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO; e, ainda
- IV.** as Cotas devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Quarto** – Não há nenhuma garantia, por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I, II, III e IV, do Parágrafo Primeiro, acima.

**Parágrafo Quinto** – Não obstante o disposto nos Parágrafos Terceiro e Quarto acima, caso seja verificada inobservância de quaisquer características estabelecidas no Parágrafo Primeiro e incisos, acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido aos Cotistas pessoas físicas, o ADMINISTRADOR comunicará por escrito o fato imediatamente aos Cotistas pessoas físicas.

**Parágrafo Sexto** - O Imposto de Renda pago será considerado definitivo no caso de Investidores pessoas físicas e antecipação do Imposto de Renda - Pessoa Jurídica para os Investidores pessoa jurídica.

**Parágrafo Sétimo** - Em se tratando de Investidor pessoa jurídica, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática cumulativa de apuração da Contribuição para o Programa de Integração Social e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (quando os ganhos e rendimentos poderão não sofrer incidência destas contribuições, a depender da atividade do Cotista), o ganho ou rendimento será incluído na base de cálculo:

- I. do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;
- II. da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
- III. do Programa de Integração Social; e
- IV. da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.

**Parágrafo Oitavo** - Em se tratando de Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos pelo Conselho Monetário Nacional e que não residiram em país ou jurisdição com tributação favorecida, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou entidades assemelhadas serão isentos do Imposto de Renda, nos termos do artigo 81, §1º, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

**Parágrafo Nono** - Os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou assemelhadas, auferidos pelos Cotistas indicados no Parágrafo Nono acima, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento).

**Parágrafo Décimo** - Os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição com tributação favorecida não se beneficiam do tratamento descrito nos Parágrafos Nono e Décimo acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas residentes no Brasil.

**Parágrafo Décimo Primeiro** - As operações em Bolsa realizadas pelos investidores estrangeiros descritos no Parágrafo Décimo Primeiro acima sujeitam-se ao Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) a título de antecipação.

**Parágrafo Décimo Segundo** - A alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas é considerada como fato relevante e será divulgada como tal.

**Artigo 5.** Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência de Imposto de Renda retido na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto em aplicações em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

imobiliário e Fundos de Investimento Imobiliário que cumpram com os requisitos cumulativos dos incisos I e IV do Parágrafo Terceiro do Artigo 4.

**Parágrafo Primeiro** – O Imposto de Renda retido na fonte previsto do Artigo 5 poderá ser compensado com o imposto retido na fonte pelo FUNDO, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

**Parágrafo Segundo** - O FUNDO se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO.

**Parágrafo Terceiro** – Para fins do Parágrafo Segundo do Artigo 5, são considerados como pessoas ligadas ao Cotista:

- I.** seus parentes até o segundo grau e empresa sob controle do Cotista e/ou de seus parentes até o segundo grau, caso o Cotista seja pessoa física; e
- II.** a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, caso o Cotista seja pessoa jurídica.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Artigo 6.** Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do ADMINISTRADOR, que deverá observar a política de investimento definida abaixo ("Política de Investimento"), com o objetivo de proporcionar ao Cotista ganho de capital e/ou rentabilidade sobre o investimento realizado:

- I.** O FUNDO terá por Política de Investimento principal realizar investimentos preponderantemente nos Ativos-Alvo, e adicionalmente nos Ativos Financeiros, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros;
- II.** As aquisições de Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pelo ADMINISTRADOR e/ou por consultor contratado pelo FUNDO para esta finalidade;

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

**III.** O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

**IV.** As disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam aplicadas nos Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em Ativos Financeiros com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM e disposições deste Regulamento;

**V.** Ressalvada a hipótese de prévia aprovação em Assembleia Geral, o FUNDO não poderá adquirir, para integrar a sua carteira, Ativos-Alvo que sejam vendidos por outros fundos geridos e administrados pelo ADMINISTRADOR, oriundos de sua carteira própria e/ou do patrimônio de empresas ligadas ao ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Primeiro** - O objeto e a Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, neste último caso sem a necessidade de Assembleia Geral.

**Parágrafo Segundo** – FICA ESTABELECIDO QUE O OBJETIVO DEFINIDO NESTE REGULAMENTO NÃO SE CARACTERIZA COMO UMA PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, CONSISTINDO APENAS EM UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO PELO ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Terceiro** - O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA.



**Parágrafo Quarto** - Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do FUNDO poderão, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado o disposto no Artigo 22 deste Regulamento e na legislação aplicável.

**Parágrafo Quinto** - O processo de análise e seleção dos ativos componentes do FUNDO será executado levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos-Alvo e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de *Rating*.

**Parágrafo Sexto** - NÃO OBSTANTE O EMPREGO DE DILIGÊNCIA, DA BOA PRÁTICA DE GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO A OBSERVÂNCIA PELO ADMINISTRADOR DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO PREVISTA NESTE REGULAMENTO E DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS, PODERÁ HAVER PERDA DO CAPITAL INVESTIDO PELOS COTISTAS.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 7.** O ADMINISTRADOR, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais aplicáveis, tem amplos poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para gerir o patrimônio do FUNDO, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, inclusive o de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação aplicável.

**Parágrafo Primeiro** - O ADMINISTRADOR, na qualidade de Gestor, adota Política de Exercício de Direito de Voto, conforme abaixo definida, para este FUNDO, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício dos direitos de voto pelo ADMINISTRADOR em relação a ativos detidos pelo FUNDO, inclusive em participações societárias de titularidade do FUNDO. Tal política orienta as decisões do ADMINISTRADOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

**Parágrafo Segundo** - A política de exercício de direito de voto adotada pelo ADMINISTRADOR foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e está divulgada no sítio do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores (internet), no seguinte endereço: <http://www.vam.com.br> (“Política de Direito de Voto”).

**Parágrafo Terceiro** - O ADMINISTRADOR deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade aos Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

**Parágrafo Quarto** - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, exclusivamente nas hipóteses previstas no Artigo 3º, Parágrafo Segundo, acima, o proprietário fiduciário dos bens imóveis, e os administrará – inclusive por meio de atos de disposição - na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral.

**Parágrafo Quinto** - O ADMINISTRADOR deverá 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.

**Artigo 8.** O ADMINISTRADOR manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos-Alvo e demais projetos imobiliários do FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potenciais Ativos-Alvo, ou poderá contratar tais serviços externamente, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável.

**Parágrafo Primeiro** - Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR poderá contratar:

**I.** Empresas de Consultoria de mercado imobiliário, que auxiliem na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, além da compra e venda de Ativos-Alvo;

**II.** Empresa de avaliação de propriedades e/ou perito contratado para esta finalidade, que auxilie na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, de imagem e/ou outros específicos de potenciais Ativos-Alvo;

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

- III.** Empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- IV.** Empresa de custódia de valores mobiliários registrada na CVM;
- V.** Empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como o gerenciamento das locações dos Ativos-Alvo;
- VI.** Seguros contra danos físicos e comerciais dos Ativos-Alvo;
- VII.** Serviços de assessoria jurídica para, dentre outros escopos, o de análise e avaliação dos Ativos-Alvo e/ou para proteção dos interesses do FUNDO;
- VIII.** Instituição autorizada pela CVM para distribuir as Cotas; e
- IX.** Instituição especializada na prestação de serviços de atendimento aos Cotistas, para prestação de informações sobre as Cotas, rendimentos e demais informações necessárias aos Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – Nos termos do Artigo 29, §4º da Instrução CVM nº 472/08, e do Artigo 52 deste Regulamento, os custos com as contratações de terceiros para os serviços previstos nos itens III e IV, acima, deverão ser considerados despesas do FUNDO, e os custos com as demais contratações de serviços de terceiros acima mencionadas deverão ser arcadas pelo ADMINISTRADOR.

**Artigo 9.** É vedado ao ADMINISTRADOR praticar os seguintes atos em nome do FUNDO:

- I.** Receber depósito em conta corrente;
- II.** Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III.** Contrair ou efetuar empréstimos;
- IV.** Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas 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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

- V.** Vender à prestação as Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VI.** Prometer rendimentos predeterminado aos Cotistas;
- VII.** Praticar qualquer ato de liberalidade;
- VIII.** Aplicar no exterior recursos captados no país;
- IX.** Aplicar recursos na aquisição de Cotas do FUNDO;
- X.** Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado, entre o FUNDO e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de Cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- XI.** Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XII.** Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento;
- XIII.** 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; e
- XIV.** 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.

**Parágrafo Primeiro** - O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas

exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”) ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo Segundo** – É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

**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; e

**II.** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

## **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 10.** Ao término da subscrição de Cotas objeto da primeira emissão, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital, além de eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

**Artigo 11.** O patrimônio líquido do FUNDO será calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as despesas, provisões, e deferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração, Taxa de Performance, Encargos do Fundo, custos de distribuição e estruturação de ofertas de emissão de cotas, conforme aplicáveis e definido neste Regulamento (“Patrimônio Líquido”).

## **DAS COTAS DO FUNDO**

**Artigo 12.** As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, conforme descrito no Artigo 11 deste Regulamento, terão a forma nominativa e escritural, e somente poderão ser resgatadas em caso de liquidação antecipada do FUNDO, a critério da Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro** - O ADMINISTRADOR será a entidade escrituradora de Cotas, podendo contratar outra instituição para tal atividade, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável.

**Parágrafo Segundo** - O ADMINISTRADOR poderá determinar, no respectivo 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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

edital de convocação da Assembleia Geral, a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) dias úteis antes da data de sua realização, com o objetivo de facilitar o controle de votantes.

**Parágrafo Terceiro** - Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

**Parágrafo Quarto** - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, e observado o disposto no *caput*, o Cotista não poderá requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

**Parágrafo Quinto** - Após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, bem como as Cotas estarem integralizadas, os Cotistas poderão negociá-las no mercado secundário, em mercados regulamentados de valores mobiliários, inclusive bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, em que as Cotas estiverem admitidas à negociação.

**Parágrafo Sexto** – A instituição intermediária responsável pela negociação das Cotas será responsável por verificar se o adquirente das Cotas cumpre os critérios estabelecidos neste Regulamento e legislação aplicável para ser Cotista.

**Parágrafo Sétimo** - O Cotista:

- I.** Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo e os Ativos-Financeiros integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II.** Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo (a) quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e (b) na hipótese de patrimônio líquido negativo do FUNDO que não decorra de atos ou fatos imputados ao ADMINISTRADOR ou quaisquer terceiros.

**Parágrafo Oitavo** – As Cotas serão de classe única, sem divisão em séries, com vencimento quando da liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Nono** – A colocação e oferta de novas Cotas obedecerão ao procedimento disposto nas Seções “Das Ofertas Públicas de Novas Cotas” e “Das Novas Emissões de Cotas”, deste Regulamento.

## **DA VALORIZAÇÃO DAS COTAS**

Artigo 13. A partir do início de funcionamento do FUNDO, o valor das Cotas será calculado, diariamente (exceto nos feriados nacionais), pela divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas e em circulação.

## **DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO**

**Artigo 14.** Os ativos integrantes da carteira do FUNDO terão seu valor calculado diariamente (exceto nos feriados nacionais), mediante a utilização da metodologia de apuração de seu valor de mercado descrita nos itens abaixo:

**Parágrafo Primeiro** – Os Ativos Financeiros, conforme aplicável, terão seu valor de mercado apurado de acordo com sua respectiva cotação média oficial em bolsa ou em mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Segundo** – Os Ativos-Alvo, conforme aplicável, terão seus valores calculados pelos respectivos custos de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos, computando-se a valorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do período.

**Parágrafo Terceiro** – Caso seja verificada a existência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários, estes passarão a ser avaliados pelo seu valor de mercado, sendo que a existência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários será observada por meio de negociações com tais ativos em volume financeiro relevante, com frequência e regularidade, de modo a conferir efetiva liquidez para os ativos financeiros imobiliários.

**Parágrafo Quarto** – Após o reconhecimento inicial, os Ativos-Alvo e Ativos Financeiros devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, nos termos da Instrução CVM n.º 516/11, de 29 de dezembro de 2011 (ou norma que vier a substituí-la ou alterá-la) (“Instrução CVM n.º 516”).

**Parágrafo Quinto** – Nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Segundo, deste Regulamento, fica estabelecido que, no caso de investimento extraordinário, pelo FUNDO, na propriedade sobre imóveis e em direitos reais sobre eles, referidos imóveis deverão ser avaliados anualmente, a contar da data do investimento pelo FUNDO, por consultoria independente especializada na avaliação de imóveis atuante na área de localização e tipo do imóvel.

## **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO 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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

**Artigo 15.** Adicionalmente à Primeira Emissão, fica autorizada a emissão, a critério do ADMINISTRADOR, de, no máximo, 10.000.000 (dez milhões) de novas Cotas, divididas ou não em mais de uma emissão subsequente, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, devendo o instrumento do ADMINISTRADOR que deliberar sobre tal emissão dispor, inclusive, sobre suas características, as condições de subscrição das Cotas, valores mínimos de distribuição e de aplicação por Cotista, se aplicável, bem como sobre o direito de preferência, nos termos do Art. 15, §1º, da Instrução CVM nº 472/08. ("Emissão Autorizada").

**Parágrafo Primeiro** - Além da Emissão Autorizada, o FUNDO poderá, após aprovação pela Assembleia Geral, independentemente de alteração do Regulamento, realizar novas emissões de Cotas. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor, inclusive, sobre as suas características, as condições de subscrição das Cotas, valores mínimos de distribuição e de aplicação por Cotista, se aplicável.

**Parágrafo Segundo** - As Cotas objeto da(s) nova(s) emissão(ões), independentemente da forma de sua realização, assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**Parágrafo Terceiro** - Exceto se assim deliberado na Assembleia Geral, não será assegurado, aos Cotistas, nas emissões a que se refere o Parágrafo Primeiro, direito de preferência ou prioridade na subscrição de Cotas.

## **DAS REGRAS GERAIS EM OFERTAS PÚBLICAS**

**Artigo 16.** No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo o ADMINISTRADOR ou pelo Coordenador Contratado.

**Parágrafo Primeiro** - Exclusivamente para as ofertas realizadas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), a quantidade de valores mobiliários a serem distribuídos poderá, a critério do ADMINISTRADOR e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em até 35% (trinta e cinco por cento) da quantidade inicialmente requerida, sendo 20% (vinte por cento) referente ao lote adicional e 15% (quinze



por cento) referente a lote suplementar, nos termos do Artigo 14, § 2º e Art. 24 da Instrução CVM n.º 400/03, respectivamente.

**Artigo 17.** Adicionalmente às regras acima, qualquer distribuição pública de Cotas observará os seguintes requisitos:

**I.** salvo disposto em contrário neste Regulamento ou na legislação, não há restrição à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que, se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável;

**II.** quando da realização de novas emissões ou da Emissão Autorizada, os subscritores poderão ser exigidos, no ato do ADMINISTRADOR ou da Assembleia Geral que vier a deliberar sobre elas, a arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas - tanto as cotas objeto de novas emissões, quanto as cotas da Emissão Autorizada, sem acarretar ônus ao FUNDO e/ou aos Cotistas existentes.

**III.** Na hipótese de não colocação do valor mínimo da respectiva oferta, caso aplicável, o ADMINISTRADOR deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo;

**IV.** O ADMINISTRADOR poderá contratar o serviço de formador de mercado para as ofertas de Cotas do FUNDO;

**V.** Caso o Cotista, nas emissões de Cotas com integralização prevista conforme determinado cronograma, deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, poderá o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial:

**a.** constituir em mora o Cotista, que ficará sujeito ao pagamento

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 2% (dois por cento), bem como deixando o Cotista de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas; ou

**b.** cancelar as Cotas subscritas e não integralizadas pelo Cotista ou vendê-las a terceiros, observado o disposto abaixo.

**VI.** O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente, na forma da alínea anterior, reverterá ao FUNDO, será destinado ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos-Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva emissão a que se refere a inadimplência observado que o saldo, se houver, será incorporado ao valor das Cotas;

**VII.** Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um feriado nacional e/ou estadual e/ou municipal na sede do ADMINISTRADOR, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

## **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS**

**Artigo 18.** Não existem amortizações programadas para as Cotas. As Cotas deverão ser resgatadas em virtude de liquidação do FUNDO.

**Artigo 19.** O FUNDO poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, amortizar suas Cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo, mediante o pagamento uniforme a todos os Cotistas de parcela do valor de suas Cotas.

**Artigo 20.** Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das Cotas remanescentes. No caso de encerramento e/ou liquidação do FUNDO, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos entre os Cotistas, proporcionalmente à sua participação, após o pagamento ou reembolso de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

## **DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA**

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

**Artigo 21.** Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas do FUNDO.

## **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 22.** O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado ao ADMINISTRADOR, desde que observado referido limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro e julho. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo FUNDO poderá ser realizada, a critério do ADMINISTRADOR, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO. O ADMINISTRADOR poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês e buscará efetuar a distribuição de resultados mensalmente, no mínimo, sem qualquer garantia, no entanto, de realização de referidas distribuições extraordinárias, sendo que nesta hipótese de antecipação, o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

**Parágrafo Primeiro** - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto total efetivamente recebido, decorrente dos ativos do Fundo, do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

**Parágrafo Segundo** - Farão jus aos resultados do FUNDO os Investidores titulares de Cotas no último dia do mês imediatamente anterior ao do pagamento dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante responsável pela escrituração das Cotas.

**Parágrafo Terceiro** - O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 23.** Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:

**I.** Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:

- a.** não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
- b.** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
- c.** não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d.** não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
- e.** não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser;
- f.** não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

**II.** Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a.** Os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- b.** Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c.** A documentação relativa aos imóveis, se for o caso, e às operações do FUNDO;
- d.** Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- e.** O arquivo dos relatórios do auditor independente e quando for o caso, do representante de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da

Instrução CVM nº 472/08.

- III.** 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;
- IV.** Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- V.** Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VI.** Administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.
- 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 adquiridos com recursos do FUNDO;
- IX.** Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do FUNDO; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- X.** Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou as suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas;
- XI.** Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

**XII.** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

**XIII.** Observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

**XIV.** Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

**XV.** Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

**XVI.** No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima até o término do procedimento.

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 24.** O ADMINISTRADOR informará aos Cotistas,, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO, de modo a lhes garantir acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão de vender, comprar e/ou manter as Cotas.

**Parágrafo Único** – A divulgação de que trata o caput será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao FUNDO, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Cotas, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

**Artigo 25.** O ADMINISTRADOR enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, não obstante do dever de disponibilizar em seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores ([www.vam.com.br](http://www.vam.com.br)), as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM nº 472/08, tais como editais de convocação de assembleias, atas e resumos das decisões tomadas em assembleias, relatórios dos representantes dos Cotistas, dentre outros, sendo que o prazo para envio aos Cotistas e/ou divulgação, conforme o caso, de determinada



cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI over extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acumulada no período de apuração semestral, considerando-se, como referência inicial, o valor do patrimônio inicial do FUNDO, correspondente à somatória do preço de integralização da Primeira Emissão, descontadas as despesas do FUNDO, tais como, sem limitação, os custos de distribuição e estruturação da oferta pública de Cotas ("Taxa de Performance").

**Parágrafo Terceiro** - A Taxa de Performance será calculada e paga ao ADMINISTRADOR semestralmente em julho e janeiro de cada ano, bem como na efetiva liquidação das Cotas, e considerando o seguinte:

- I.** O período de apuração da Taxa de Performance será semestral, com encerramento nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- II.** As taxas serão provisionadas diariamente adotando-se o critério "pro rata" dias úteis do ano em vigor e cobradas, semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

**Parágrafo Quarto** - O ADMINISTRADOR poderá, de forma unilateral, reduzir a taxa de administração estipulada no caput deste artigo, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração deste Regulamento.

## **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 29.** O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**Parágrafo Primeiro** - Nas hipóteses de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

- I.** Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).



ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, 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 bens imóveis e direitos 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 em Cartório de Títulos e Documentos, exceção feita ao caso de descredenciamento pela CVM, hipótese em que a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição da nova administração.

**Parágrafo Segundo** - É facultado aos Cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro deste artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo Terceiro** - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

**Parágrafo Quarto** - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro deste artigo.

**Parágrafo Quinto** - Aplica-se o disposto no inciso II do Parágrafo Primeiro deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Sexto** - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Sétimo** - A Assembleia Geral que destituir o ADMINISTRADOR deverá, 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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Oitavo** - No caso de renúncia do ADMINISTRADOR, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos Instrução CVM nº 472/08, não tendo os Cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do FUNDO, caberá ao ADMINISTRADOR adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do FUNDO.

**Artigo 30.** Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Artigo 31.** É de competência privativa da Assembleia Geral a deliberação sobre as seguintes matérias:

- I.** demonstrações contábeis e financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II.** Alteração do Regulamento;
- III.** destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e a escolha de seus substitutos;
- IV.** Emissão de novas Cotas (além da Emissão Autorizada, que independe de nova deliberação assemblear);
- V.** A fusão, a incorporação, a cisão, a transformação ou a liquidação do FUNDO;
- VI.** Dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no regulamento;
- VII.** Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

**VIII.** Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

integralização de Cotas;

**IX.** Eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 44 deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

**X.** Alteração do prazo de duração do FUNDO;

**XI.** Alteração da Política de Investimento;

**XII.** Análise de situações com potencial conflito de interesses, conforme disposto no Artigo 38 deste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08; e

**XIII.** Aumento da taxa de administração e da taxa de performance;

**Artigo 32.** A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

**I.** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

**II.** com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

**Parágrafo Primeiro** – 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 ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Segundo** - O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral.

**Parágrafo Terceiro** - O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**Parágrafo Quarto** – O ADMINISTRADOR poderá enviar pedido de procuração, mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, que deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I.** Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II.** Facultar ao Cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III.** Ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo Quinto** - É facultado a qualquer Cotista que seja titular de, no mínimo, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas em circulação, solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os seguintes requisitos do Inciso I, do Parágrafo Quarto, acima.

**Parágrafo Sexto** – O ADMINISTRADOR, após receber a solicitação de que trata o Parágrafo acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo Sétimo** - Na hipótese prevista no Parágrafo Quinto, acima, o ADMINISTRADOR 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.

**Parágrafo Oitavo** - É vedado ao ADMINISTRADOR:

- I.** exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Quinto, 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 Parágrafo Sétimo, acima.

**Parágrafo Nono** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR, em nome de Cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

**Parágrafo Décimo** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Artigo 33.** O ADMINISTRADOR 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.** a página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Primeiro** – Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Artigo 32, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM n.º 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI, da mesma Instrução, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia.

**Parágrafo Segundo** - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- I.** declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- II.** as informações exigidas na legislação vigente.

**Parágrafo Terceiro** - Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 32, Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 32, Parágrafo Segundo, deste Regulamento, o pedido de

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 34.** A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, podendo 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.

**Artigo 35.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI, XII e XIII do artigo 31, acima, dependem da aprovação por maioria dos Cotistas presentes e que representem:

- I.** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II.** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

**Parágrafo Segundo** - Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

- I.** o ADMINISTRADOR ou GESTOR;
- II.** os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou GESTOR;
- III.** empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV.** os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- V.** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e

**VI.** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

**Parágrafo Terceiro** - Não se aplica a vedação prevista acima quando:

**I.** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima;

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

**III.** todos os subscritores de Cotas forem Cotistas de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo Quarto** - As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

**Parágrafo Quinto** - O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente:

**I.** da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares;

**II.** da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

**III.** de redução da taxa de administração ou da taxa de performance.

**Parágrafo Sexto** - As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em

que tiverem sido implementadas e aquela referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**Artigo 36.** Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condômino.

**Parágrafo Primeiro** - A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos Cotistas, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os Cotistas deverão responder a consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias, no caso de matéria objeto de Assembleia Geral Ordinária; ou (ii) de 15 (quinze) dias, no caso de matéria objeto de Assembleia Geral Extraordinária, a contar do recebimento do referido correio eletrônico.

**Parágrafo Segundo** – Para fins do disposto neste artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado o correio eletrônico.

**Artigo 37.** No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos Cotistas proporcionalmente à sua participação, após o pagamento ou reembolso de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

**Parágrafo Primeiro** - Após a partilha mencionada acima, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

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

- a.** O termo de encerramento firmado pela Instituição 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
- b.** O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

**II.** No prazo de até 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.



**Parágrafo Segundo** - Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

**Artigo 38.** Cabe à Assembleia Geral aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e/ou o ADMINISTRADOR e/ou os Cotistas, conforme hipóteses disciplinadas no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, bem como aquelas assim considerados a critério exclusivo do ADMINISTRADOR.

### **DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 39.** O FUNDO será liquidado (i) por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou (ii) pelo ADMINISTRADOR, na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**Parágrafo único** - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- I.** caso o FUNDO passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do FUNDO, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;
- II.** descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do FUNDO; e
- III.** ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO.

**Artigo 40.** A liquidação do FUNDO e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do FUNDO.

**Parágrafo Primeiro** - Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que

deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

**Parágrafo Segundo** - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO pelo número das Cotas.

**Artigo 41.** Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no Artigo 40 deste Regulamento, o ADMINISTRADOR resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros que compõem a carteira do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no Parágrafo Segundo, do Artigo 40 deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** - A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**Parágrafo Segundo** - Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

**Parágrafo Terceiro** - O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo Quarto** - O Administrador permanecerá na posição de Custodiante pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no Parágrafo Terceiro acima, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

**Artigo 42.** 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.

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

**Artigo 43.** Após a partilha do dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros que compõem a carteira do FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I.** termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
- II.** a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III.** o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do FUNDO.

## **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 44.** A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

- I.** 3% (três por cento) do total de Cotas em circulação, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II.** 5% (cinco por cento) do total de Cotas em circulação, quando o

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – O representante de Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

**Parágrafo Terceiro** - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Artigo 45.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

**I.** Ser cotista;

**II.** Não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele 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 do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

**IV.** Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

**V.** Não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

**VI.** Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Parágrafo Único** – Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 46.** - Compete ao representante de Cotistas exclusivamente:

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

- I.** fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II.** emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto a Emissão Autorizada, já aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- III.** denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este 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.
- VII.** exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Primeiro** – O ADMINISTRADOR é obrigado, 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.

**Parágrafo Segundo** – O representante de Cotistas pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo Terceiro** – Os pareceres e opiniões do representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR 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 o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

**Artigo 47.** - O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**Parágrafo Único** – 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.

**Artigo 48.** - O representante de Cotistas tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

**Parágrafo Único** – O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

## **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 49.** O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 50.** As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM (“Auditor Independente”). Caso o FUNDO possua Cotista que seja investidor não residente e que seja titular, individualmente, de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo FUNDO, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas contábeis (*general accepted accounting principles – GAAP*) dos Estados Unidos, desde que referidos Cotistas arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro** - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, da documentação e veracidade dos direitos reais que o FUNDO venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Segundo** - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas.

**Artigo 51.** O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 52.** Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR ("Encargos"):

- I.** taxa de administração e taxa de performance, previstas neste Regulamento;
- 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 aos Cotistas previstas no Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV.** gastos de distribuição das emissões primárias de Cotas, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V.** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI.** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

imóveis que componham seu patrimônio;

**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 incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;

**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 do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

**X.** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;

**XI.** taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

**XII.** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

**XIII.** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

**XIV.** taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento 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 previstas no Artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo Único** - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável, como Encargos devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**



**Artigo 53.** Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

**Artigo 54.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo II deste Regulamento, no Prospecto e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

## **ANEXO I**

### **DA EMISSÃO INICIAL DE COTAS**

**1.** A emissão inicial ("Primeira Emissão") será de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor Nominal Unitário"), observado o disposto no Parágrafo Primeiro, do Artigo 16 deste Regulamento, sendo, portanto, a oferta inicial total no montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), podendo ser acrescido mediante a emissão de lote adicional e suplementar.

**1.1.** A Primeira Emissão será destinada à investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo a legislação aplicável e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores").

**1.2.** Todo e qualquer Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 30 (trinta) Cotas, no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) na Data de Integralização das Cotas ("Investimento Mínimo por Investidor").

**1.3.** A Primeira Emissão terá um prazo de colocação das Cotas de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do seu anúncio de início ("Período de Colocação").

**2.** Observado o Investimento Mínimo por Investidor, as Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo ADMINISTRADOR.

**2.1.** As Cotas emitidas na Primeira Emissão serão distribuídas publicamente pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratada conforme estabelecido na legislação aplicável.

**2.2.** As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo, conforme abaixo definido, durante o Período de Colocação ("Primeira Liquidação").

**2.3.** Não será admitida, em nenhuma hipótese, a integralização de Cotas em imóveis ou quaisquer outros direitos reais sobre eles.

**2.4.** Na Primeira Emissão, poderá haver distribuição parcial, observado o limite mínimo de colocação de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, cujo valor total equivale a, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo"), sob pena de cancelamento da oferta pública de Cotas. Após a subscrição do Montante Mínimo, o ADMINISTRADOR, ou qualquer das instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas, poderá encerrar, a qualquer momento, a distribuição pública, com o cancelamento de eventual saldo não colocado da Primeira Emissão.

**2.5.** Conforme descrito acima, será admitida a distribuição parcial, razão pela qual o investidor poderá, no ato de aceitação de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor, condicionar sua adesão a Primeira Emissão à distribuição (i) da totalidade das Cotas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima das Cotas, que não poderá, em nenhuma hipótese, ser inferior ao Montante Mínimo.

- a.** No caso do inciso (i) acima, o investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de Cotas originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritos.
- b.** Nos termos da legislação aplicável, para os fins deste Regulamento, entende-se como Cotas efetivamente distribuídas aquelas objeto da Primeira Emissão, conforme o caso, inclusive aquelas sujeitas às condições previstas acima.

**2.6.** Caso haja integralização das Cotas da Primeira Emissão pelos subscritores, porém não seja alcançado o Montante Mínimo até o final do Período de Colocação, e a oferta da Primeira Emissão seja cancelada, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

- a.** ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período; e
- b.** proceder à liquidação do FUNDO, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio aqui previsto.

**2.7.** Para todos os fins, as integralizações serão consideradas efetivadas somente após a devida disponibilidade dos recursos na conta corrente do FUNDO, até as 15:00 (quinze) horas da data da Primeira Liquidação.

## **ANEXO II**

### **DOS FATORES DE RISCO**

O investimento em Cotas deste FUNDO apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos itens a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR prevista neste Regulamento.

#### **1. Risco Macroeconômico**

1.1. O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do FUNDO poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação:

- a. crescimento da economia nacional;
- b. inflação;
- c. flutuações nas taxas de câmbio;
- d. políticas de controle cambial;
- e. política fiscal e alterações na legislação tributária;
- f. taxas de juros;
- g. liquidez dos mercados de capitais; e
- h. outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

1.2. Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e conseqüentemente afetar adversamente o desempenho do FUNDO. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, na liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o FUNDO nem o ADMINISTRADOR responderão a qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (b) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

1.3. O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

## **2. Restrição para resgate das Cotas e baixa liquidez no mercado secundário**

2.1. O FUNDO foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas Cotas antes do prazo de vencimento de suas Cotas. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do FUNDO, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário.

2.1.1. O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

## **3. Baixa liquidez e riscos decorrentes do prazo**

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo FUNDO podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos-Alvo pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez.

## **4. Risco do investimento nos ativos com liquidez compatível com as necessidades de recursos financeiros do Fundo**

4.1. O FUNDO poderá investir em ativos com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

4.2. Adicionalmente, eventuais rendimentos originados a partir do investimento em ativos com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros poderão ser tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas, tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento, e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

## **5. Inexistência de ativos e de histórico**

O FUNDO foi constituído em 20 de março de 2013 e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo em sua carteira, na presente data, em sua carteira qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente. Conforme descrito no Parágrafo Terceiro, do Artigo 3º deste Regulamento, os recursos captados com a Oferta descrita no Anexo I acima, serão destinados ao pagamento de encargos do FUNDO e à aquisição dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, sendo que não há qualquer garantia de que tais Ativos-Alvo sejam adquiridos ou que sejam adquiridos em condições favoráveis ou pretendidas, de modo que a rentabilidade do FUNDO poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos nas condições pretendidas pelo ADMINISTRADOR.

## **6. Alteração das condições de mercado**

Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos do FUNDO.

## **7. Risco relacionado às instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários**

O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

## **8. Risco decorrente da precificação dos Ativos-Alvo**

A precificação dos Ativos-Alvo e outros Ativos Financeiros da carteira do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

## **9. Risco de concentração da carteira**

Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no FUNDO terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o FUNDO sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

## **10. Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO**

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do FUNDO estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderiam também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

## **11. Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH**

O Governo Federal altera com frequência a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de Imposto de Renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).



e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

## **12. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

12.1. O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatá-los antecipadamente. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

12.2. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos mesmos, em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

## **13. Risco da distribuição parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta**

13.1. A Oferta descrita no Anexo I acima poderá ser parcialmente colocada. Caso não seja subscrito e integralizado o Montante Mínimo da Oferta para o funcionamento do FUNDO a Oferta será cancelada e o FUNDO será liquidado. Na ocorrência desta hipótese, a totalidade dos valores integralizados será restituída aos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, acrescido dos rendimentos auferidos no período e deduzidos dos encargos e tributos devidos.

13.2. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Primeira Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

13.3. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida. Caso, na data da primeira subscrição e integralização das Cotas por qualquer Cotista ("Data de Integralização das Cotas"), as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Integralização das Cotas pelo Valor Nominal Unitário. Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores. Eventual saldo de Cotas não colocado, inclusive nos casos acima, será cancelado pelo ADMINISTRADOR.

#### **14. Risco Operacional**

Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo FUNDO serão administrados e geridos pelo ADMINISTRADOR, portanto, os resultados do FUNDO dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o FUNDO por parte do ADMINISTRADOR, seja na qualidade de administrador, gestor, custodiante e/ou escriturador do FUNDO, bem como do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o FUNDO, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do FUNDO, controladoria de ativos do FUNDO e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

#### **15. Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI**

Os créditos imobiliários que lastreiam operações de CRI passíveis de aquisição pelo FUNDO podem estar sujeitos a eventos de pré-pagamento, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real Imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas.

#### **16. Risco de execução das garantias atreladas aos CRI**

16.1. O investimento pelo FUNDO em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do FUNDO, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do FUNDO ser afetada.

16.2. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas aos mesmos.

16.3. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

## **17. Risco de desenquadramento passivo involuntário**

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do FUNDO, a CVM poderá determinar ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do FUNDO. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do FUNDO. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros do FUNDO será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do FUNDO.

## **18. Riscos relativos ao pré-Ppagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo**

Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do FUNDO em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo ADMINISTRADOR de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o ADMINISTRADOR poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo FUNDO, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo FUNDO ou pelo ADMINISTRADOR, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

## **19. Risco relativo à inexistência de Ativos-Alvo e demais ativos que se enquadrem na Política de Investimento**

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e demais ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do ADMINISTRADOR, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o FUNDO poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo e demais ativos. A ausência de Ativos-Alvo e/ou de Ativos Financeiros elegíveis para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos-Alvo e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do ADMINISTRADOR.

## **20. Risco proveniente da não obrigatoriedade de classificação de risco dos Ativos-Alvo**

O processo de análise e seleção de ativos componentes do FUNDO será executado levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário e a análise fundamentalista dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos-Alvo e/ou de seus emissores por agência de classificação de risco, e/ou apresentação de Rating. Nesse sentido, a avaliação dos riscos relativos à aquisição de títulos emitidos por empresas privadas que vierem a ser adquiridos pelo FUNDO poderá não levar em consideração todas as variáveis usualmente consideradas pelas agências de classificação de riscos, podendo (i) ocasionar a perda total ou parcial dos investimentos e/ou (ii) impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

## **21. Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos de Oferta**

Os Prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com essas perspectivas e os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.

## **22. Riscos relativos ao "built-to-suit"**

No caso de CRI que tenham como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação atípicos, os chamados "built-to-suit", os investidores estarão sujeitos, entre outros: ao risco de crédito do locatário do empreendimento imobiliário; ao risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; ao risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para o desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário contratado. Nos casos de contratos "built-to-suit" os CRI poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do crédito imobiliário.

### **23. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos**

A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO poderá aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FUNDO e dos Cotistas podendo obrigar, inclusive, os Cotistas a efetuarem, no futuro, aportes adicionais de recursos para cobrir eventuais perdas decorrentes do uso de derivativos. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do ADMINISTRADOR ou da instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realização da Oferta descrita no Anexo I acima ("Coordenador Líder"), ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o FUNDO e para os Cotistas.

### **24. Risco de restrição na negociação**

Alguns dos Ativos-Alvo que compõem a carteira do FUNDO, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

## **25. Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários**

As Cotas não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos-Alvo do FUNDO (incluindo títulos e valores mobiliários).

## **26. O FUNDO poderá realizar a emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista ou redução da rentabilidade**

O FUNDO poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que este Regulamento não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do FUNDO pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do FUNDO.

## **27. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimentos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para sua instalação (quando aplicável) e na votação de tais Assembleias Gerais. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

## **28. Amortização/resgate de Cotas com relação à liquidação dos ativos da carteira do FUNDO**

O FUNDO está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o ADMINISTRADOR não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para resgate das Cotas em caso de liquidação do FUNDO para distribuição de rendimentos aos Cotistas.

### **29. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ocasionar efeitos negativos sobre a liquidez das Cotas no mercado secundário**

Conforme descrito no Prospecto, os investidores listados no artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada e vigente ("Pessoas Vinculadas"), poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do FUNDO. O ADMINISTRADOR e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

### **30. Ausência de garantia para eliminação dos riscos e possibilidade de aporte adicional de recursos**

O investimento no FUNDO sujeita o investidor a riscos aos quais o FUNDO e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas. Não há garantia de eliminação da possível perda ao FUNDO e aos Cotistas. O desempenho do FUNDO não conta com a garantia do ADMINISTRADOR, nem de qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do FUNDO pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no FUNDO em situações onde o FUNDO não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

### **31. Liquidez reduzida dos investimentos**

Não existe no Brasil garantia de liquidez no mercado secundário para investimentos aplicados pelo FUNDO. Se o FUNDO necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FUNDO e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

### **32. Liquidez reduzida das Cotas**

A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro indica que não haverá liquidez na negociação das Cotas. Considerando a natureza de condomínio fechado do FUNDO, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas antes do término do prazo do FUNDO, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam

enquadrados nas qualificações previstas neste Regulamento, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos Cotistas.

### **33. Prazo para resgate das Cotas**

Em virtude de o FUNDO ser constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento das Cotas, quando todos os Cotistas resgatarem as Cotas ou, no evento de uma liquidação antecipada do FUNDO, de acordo com este Regulamento. Essa característica do FUNDO poderá afetar negativamente a atratividade das Cotas como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário.

### **34. Risco tributário**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do ADMINISTRADOR quanto ao não enquadramento do FUNDO como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo FUNDO. Nessas hipóteses, o FUNDO passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o FUNDO não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.



### **35. Risco de governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto: (i) o ADMINISTRADOR; (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR; (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas.

### **36. Risco de conflitos de interesse**

A Política de Investimento do FUNDO estabelece que poderão ser adquiridos pelo FUNDO, Ativos-Alvo cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo ADMINISTRADOR, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Tendo em vista que o ADMINISTRADOR é a instituição responsável pela seleção dos Ativos-Alvo que serão adquiridos pelo FUNDO, tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

### **37. Risco de elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor**

No âmbito da primeira emissão das Cotas, descrita no Anexo I acima, o estudo de viabilidade será elaborado pelo GESTOR, e, nas eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo GESTOR, que é a mesma pessoa do ADMINISTRADOR, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

### **38. Risco relativo à não substituição do Administrador, ou do Custodiante**

Durante a vigência do FUNDO, o ADMINISTRADOR (também Gestor, Custodiante e Escriturador) poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

### **39. Riscos de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**

Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no FUNDO, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no FUNDO. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

### **40. Risco jurídico**

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

### **41. Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

O FUNDO poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o FUNDO venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o FUNDO venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### **42. Risco regulatório**

A legislação aplicável ao FUNDO, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo FUNDO, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de

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](mailto: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 21074, 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](http://www.bancovotorantim.com.br).

autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do FUNDO.

Não obstante os riscos abaixo mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o ADMINISTRADOR ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os Cotistas em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas Cotas.