

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM  
SHOPPING**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

**CNPJ/MF Nº 23.740.595/0001-17**

**DO FUNDO**

**Artigo 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**, designado neste regulamento como "FUNDO" é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, doravante denominado simplesmente como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inclusive pelas disposições da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472").

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

**Parágrafo Segundo** - O FUNDO é gerido e administrado 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, inscrito no CNPJ/MF nº. 03.384.738/0001-98, doravante denominada abreviadamente como ADMINISTRADOR, sob a supervisão e responsabilidade direta de seus diretores, Sr. Reinaldo Holanda de Lacerda, responsável pela gestão, e do Sr. Robert John van Dijk, responsável pela administração fiduciária do Fundo.

**Artigo 2º** - O FUNDO é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição nos termos do Art. 9º-B da Instrução CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou não no Brasil, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários ("Investidores Qualificados").

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

**Parágrafo Único** – Tendo em vista tratar-se de fundo de investimento destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o FUNDO, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 472, dispensa: (i) a elaboração de prospecto, (ii) de publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, e (iii) de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de cotas do FUNDO (“Cotas”) em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da titulares de Cotas (“Cotistas”), reunidos em assembleia geral de Cotistas (“Assembleia Geral”), quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

## **DO OBJETO**

**Artigo 3º** - O objetivo do FUNDO é proporcionar aos Cotistas rentabilidade ao seu investimento, por meio da aquisição parcial ou total de imóveis, direito reais sobre imóveis, incluindo ações, cotas de sociedades de propósito específico ou cotas de fundos de investimento imobiliários, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas pela Instrução CVM nº 472, com a finalidade da exploração comercial de empreendimentos imobiliários relacionados a *shopping centers* e atividades correlatas, tais como, *strip malls*, *outlets* ou *power centers* ("Ativos Alvo").

**Parágrafo Primeiro** - O ADMINISTRADOR poderá alocar até 100% (cem por cento) do patrimônio do fundo em um único Ativo Alvo ou em um ou mais Ativos Alvo de um único emissor. O investimento em Ativos Financeiros (conforme definido a seguir) que sejam valores mobiliários nos termos da regulamentação em vigor deverá observar os limites de concentração previstos na Instrução CVM nº 555 de 17 de dezembro de 2014.

**Parágrafo Segundo** - O ADMINISTRADOR poderá adquirir Ativos Alvo gravados com ônus reais, sendo vedado, contudo, a constituição de novos ônus sobre tais ativos.

**Parágrafo Terceiro** - O ADMINISTRADOR poderá investir em Ativos Alvo localizados no Brasil, sem concentração em determinada região.

**Parágrafo Quarto** – As disponibilidades financeiras do FUNDO que temporariamente não estiverem aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor; (vi) outros ativos financeiros de origem imobiliária permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII, conforme designados na Instrução CVM nº 472 (“Ativos Financeiros” e, em conjunto com Ativos Alvo, simplesmente “Ativos”).

**Artigo 4º** – O FUNDO poderá ainda investir em quaisquer Ativos sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pelo ADMINISTRADOR, conforme permitido pela legislação vigente.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Artigo 5º** - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do ADMINISTRADOR e observada a política de investimento definida neste Regulamento, com o objetivo de proporcionar ao Cotista rentabilidade sobre o investimento realizado. A administração e gestão da carteira do FUNDO se processarão em atendimento aos objetivos do FUNDO, nos termos do artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento:

- a. O FUNDO terá por política básica adquirir os Ativos Alvo, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da locação dos Ativos Alvo; e
- b. As disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam aplicadas nos “Ativos Alvo”, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas nos Ativos Financeiros.

**Parágrafo Primeiro** - O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse 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.

**Artigo 6º** - A carteira do FUNDO será composta por qualquer dos ativos elencados no artigo 3º deste Regulamento, observadas as condições abaixo.

**Parágrafo Primeiro** - É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

**Parágrafo Segundo** - 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 Terceiro** - 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 25 deste Regulamento.

**Parágrafo Quarto** - O processo de análise e seleção dos ativos componentes do FUNDO é executado, periodicamente pelo ADMINISTRADOR, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos “Ativos-Alvo” 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 Quinto** – 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 condôminos.

## **DOS RISCOS**

**Artigo 7º** - O investimento nas Cotas 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 parágrafos 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.

**Parágrafo Primeiro** - Riscos de Mercado: A aplicação nas Cotas está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

a. Risco macroeconômico – O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e 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:

- crescimento da economia nacional;

- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados de capitais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

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, a amortização do FUNDO ou sua liquidação, 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 os eventos acima, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária ou caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

- b. O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:
- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
  - competitividade do setor imobiliário;
  - regulamentação do setor imobiliário; e
  - tributação relacionada ao setor imobiliário.

**Parágrafo Segundo** - Riscos de liquidez: O FUNDO estará apto a negociar as Cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

**Parágrafo Terceiro** - Riscos específicos: O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

- a. Inexistência de rendimento pré-determinado: O FUNDO não tem histórico das

operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FUNDO gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

b. Descontinuidade das Condições de Mercado: Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do FUNDO.

c. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores 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.

d. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos Investimentos 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 deste 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.

e. 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, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de 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, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

f. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, 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.

g. Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação 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.

h. Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao FUNDO, aos Cotistas e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do FUNDO.

i. Amortização/resgate das 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 amortização ou resgate das Cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos



Cotistas.

j. Ausência de garantia para eliminação dos riscos. 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 do FUNDO. 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 por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro, 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.

k. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do FUNDO nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. 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.

l. 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, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas Cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das Cotas pelos Cotistas.

m. Prazo para Resgate das Cotas. Em virtude de o FUNDO ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas somente ocorrerá 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.

**Parágrafo Quarto - Riscos Associados aos Ativos Alvo:**

a. Não Renovação dos Contratos de Locação: Caso os contratos de locação sejam rescindidos, renovados/alterados por valores inferiores aos estimados, o FUNDO terá um impacto adverso nos seus resultados. Especialmente no caso de rescisão ou não renovação o FUNDO poderá ter dificuldades para negociar a locação relacionada ao respectivo Ativo Alvo nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo ocupante para o Ativo Alvo em questão, no todo ou em parte, no curto e médio prazos.

b. Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

c. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

d. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar do FUNDO e do seu ADMINISTRADOR tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o FUNDO ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo FUNDO.

e. Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO.

f. Riscos de Sinistros, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo FUNDO, de litígios com seguradoras no caso de sinistros e de desastres naturais. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis, além de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Ainda, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FUNDO poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigados a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O FUNDO poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do FUNDO e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos Ativos Alvo ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o FUNDO. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo Ativo Alvo objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do

FUNDO e das Cotas.

g. Riscos Jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

h. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

i. Risco de desapropriação: Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Alvo da carteira do FUNDO, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o FUNDO e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de locação serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos Ativos Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do FUNDO. Outras restrições aos Ativos Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Ativo Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tal Ativo Alvo pelo FUNDO, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

j. Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o FUNDO poderá adquirir Ativos Alvo sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal Ativo Alvo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Alvo que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do FUNDO e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo FUNDO. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo pelo FUNDO, o FUNDO poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, podendo, eventualmente, resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

k. Risco da Administração dos Ativos Alvo por Terceiros. O FUNDO poderá deter participação em Ativos Alvo, como shopping centers, cuja administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sendo que o FUNDO poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

l. Risco de Vacância. Tendo em vista que o FUNDO poderá investir recursos em empreendimentos do setor de *shopping centers*, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

m. Risco decorrente do resultado de vendas. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a

renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos *shopping centers*, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas proveem de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos *shopping centers* pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no shopping center investido pelo FUNDO.

n. Risco da alta competitividade no setor de *shopping center* no Brasil. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* têm levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Se a administração não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

**Parágrafo Quinto** – Não obstante os riscos acima mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento, 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 condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas Cotas.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 8º** - O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, financiar 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 em vigor e disposições aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro** - Fica estabelecido que o ADMINISTRADOR deste FUNDO adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo ADMINISTRADOR em assembleias de sociedades nas quais o FUNDO participe. 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.

**Parágrafo Segundo** - A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo ADMINISTRADOR, cuja cópia é entregue ao Cotista no momento de seu ingresso no FUNDO, está divulgada no sítio do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores (internet) (<http://www.vam.com.br>).

**Parágrafo Terceiro** - Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos condôminos do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição

que encaminhar ao ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Quarto** - O ADMINISTRADOR do FUNDO 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 ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

**Parágrafo Quinto** - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral.

**Parágrafo Sexto** - O ADMINISTRADOR poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

I. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo FUNDO, bem como os contratos de locação de qualquer Ativo Alvo;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, qualquer "Ativo-Alvo" integrante do patrimônio do FUNDO, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor;

III. Alugar ou arrendar os "Ativos-Alvo" a serem adquiridos pelo FUNDO.

**Parágrafo Sétimo** - O ADMINISTRADOR deverá selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

**Parágrafo Oitavo** - O ADMINISTRADOR deverá celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do

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). 16



FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO.

**Artigo 9º** - 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" do FUNDO, ou poderá contratar tais serviços externamente, às expensas do fundo.

**Parágrafo Primeiro** - O ADMINISTRADOR poderá ainda, em nome do FUNDO, contratar terceiros para prestação de serviços necessários ao funcionamento e ao cumprimento dos objetivos do FUNDO, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços. A lista de todos os prestadores de serviço contratados pelo FUNDO encontra-se no Informe Anual do FUNDO, disponível no seguinte endereço eletrônico: [www.vam.com.br](http://www.vam.com.br).

**Parágrafo Segundo** - Os custos com a contratação dos prestadores de serviços que não constituírem encargos do FUNDO, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pelo ADMINISTRADOR.

**Artigo 10** - 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, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. Vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, conforme aplicável;
- VI. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- VII. Realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos Fundos Imobiliários, conforme regulamentação da CVM;

- VIII. Praticar qualquer ato de liberalidade;
- IX. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- X. Aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio FUNDO;
- XI. 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, 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;
- XII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação da CVM;
- XIV. 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
- XV. 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** - A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pelo ADMINISTRADOR, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

**Parágrafo Segundo** - O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

## **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 11** - Ao término da subscrição de Cotas objeto da primeira emissão de Cotas, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das Cotas e das

reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

**Artigo 12** - 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 diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração.

### **DAS COTAS DO FUNDO**

**Artigo 13** - As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do FUNDO, conforme descrito no Regulamento e terão a forma nominativa e escritural.

**Parágrafo Primeiro** - O ADMINISTRADOR, ou instituição contratada, poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

**Parágrafo Segundo** - Cada cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais.

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

**Parágrafo Quarto** - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os Cotistas poderão negociar as Cotas secundariamente em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados, em que as Cotas estiverem habilitadas à negociação.

**Parágrafo Quinto** - As Cotas são destinadas exclusivamente a Investidores

Qualificados, conforme estabelecido pela CVM. Em caso de negociação secundária, caberá à instituição intermediária, conforme o caso: (a) verificar se o investidor atende a tais qualificações, previamente a realização da operação de negociação relativa às Cotas no âmbito das bolsas de valores ou mercados de balcão organizado nas quais as Cotas sejam admitidas a negociação; e (b) averiguar se está de acordo com as normas de "Know Your Customer" (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e Banco Central do Brasil. A distribuição primária e a negociação de Cotas no mercado secundário, devem respeitar ainda as regras de cada oferta.

**Parágrafo Sexto** - O Cotista:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo 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 quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**Artigo 14** - A escrituração das Cotas será realizada pelo ADMINISTRADOR, ou por instituição contratada para tal finalidade.

**Artigo 15** - As Cotas serão representadas por uma única classe.

**DA EMISSÃO DE COTAS**

**Artigo 16** - A integralização das Cotas se dará nas datas e nas condições estabelecidas no Boletim de Subscrição a ser assinado pelo Cotista no momento da subscrição das Cotas, não havendo chamadas de capital por parte do ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Primeiro** - Todas as Cotas emitidas para a constituição do FUNDO serão distribuídas publicamente pelo ADMINISTRADOR ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as Cotas, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476 e demais dispositivos legais.

**Parágrafo Segundo** - As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no mesmo dia útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao ADMINISTRADOR, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do FUNDO, admitindo-se ainda a integralização em bens e direitos nos termos da regulamentação aplicável, conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição.

**Parágrafo Terceiro** - Não haverá valor mínimo de colocação de Cotas, entretanto, a cada nova emissão o ADMINISTRADOR poderá ser estabelecer um valor mínimo de colocação.

**Parágrafo Quarto** - Caso o valor mínimo referido no Parágrafo Terceiro acima não seja alcançado, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

- a. 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; e
- b. Em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do FUNDO, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item "a" deste Parágrafo Quarto.

**Parágrafo Quinto** - Exclusivamente para as Ofertas realizadas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, 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 20% (vinte por cento) referente ao lote adicional e poderá ser outorgada à instituição intermediária opção de distribuição de lote suplementar, a ser exercida em razão da prestação de serviço de estabilização de preços das Cotas, nas mesmas condições e preço inicialmente ofertados, até um montante pré-determinado que constará obrigatoriamente no prospecto e que não poderá ultrapassar 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada, nos

termos do Art. 24 da Instrução CVM n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

**Parágrafo Sexto** - As aplicações são consideradas efetivadas somente após a devida disponibilidade dos recursos na conta corrente do FUNDO que deverão ser disponibilizados até as 15 (quinze) horas do referido dia.

## **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS**

**Artigo 17** - Não existem amortizações programadas para as Cotas.

**Artigo 18** - O FUNDO poderá amortizar, a critério do ADMINISTRADOR, as Cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do FUNDO nos "Ativos Alvo".

**Artigo 19** - Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do FUNDO, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das Cotas remanescentes do FUNDO. No caso de encerramento do FUNDO e/ou liquidação do FUNDO, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

## **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS**

**Artigo 20** - As Cotas serão distribuídas pelo ADMINISTRADOR, ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as Cotas, nas condições deste Regulamento e especificadas no Boletim de Subscrição.

**Parágrafo Primeiro** - No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização 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). 22

**Parágrafo Segundo** - A oferta pública de distribuição de Cotas poderá ser realizada nos termos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, na Instrução CVM nº 476 e/ou na Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo Terceiro** - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativo ao exercício social em que forem emitidas.

**Artigo 21** - 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 às pessoas jurídicas.

**Parágrafo Único** – Não há restrição à subscrição de Cotas por um mesmo investidor.

## **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Artigo 22** - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo que o referido valor deverá ser atualizado, a contar do dia 01 de agosto de 2018, pela variação positiva do IPCA/IBGE. O FUNDO poderá realizar novas emissões de Cotas acima do referido valor, desde que aprovado previamente pela Assembleia Geral. O instrumento de aprovação pelo ADMINISTRADOR ou a deliberação da emissão de novas Cotas pelos Cotistas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, sendo, no primeiro caso, ou seja, emissão de novas Cotas a critério do ADMINISTRADOR, assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição e integralização de referidas Cotas.

**Parágrafo Primeiro** - As Cotas objeto da nova emissão assegurarão aos Cotistas direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**Parágrafo Segundo** - Nas emissões de Cotas com integralização prevista conforme cronograma, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, tal Cotista:

- I. Ficar sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa não compensatória de 2% (dois por cento).
- II. Deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas.

**Parágrafo Terceiro** - Verificada a mora do Cotista poderá, ainda, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou



vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente, reverterá ao FUNDO e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos "Ativos-Alvo" adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

**Parágrafo Quarto** - 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 FUNDO, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. Será considerado dia útil, qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Artigo 23** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas na distribuição primária das ofertas de Cotas. A cada emissão, o FUNDO poderá cobrar a taxa de distribuição primária, incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da nova oferta, a ser fixado a cada emissão de Cota do FUNDO, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente e (h) outros custos relacionados às Ofertas.

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

**Artigo 24** - 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. O lucro auferido no semestre poderá ser antecipado e distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada

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). 25

mês. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO.

**Parágrafo Primeiro** - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente 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, de 29 de dezembro de 2011.

**Parágrafo Segundo** - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

**Parágrafo Terceiro** - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo

critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

**Artigo 25** - 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 26** - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Cotistas.
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, 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 dado 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; e
  - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a. Os registros dos Cotistas e de transferência 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). 27

- b. Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;
  - c. A documentação relativa aos imóveis 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, do Representante de Cotistas e dos prestadores de serviço do FUNDO, quando aplicável.
- 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 e valores mobiliários 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 deste Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XIV. 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;
- XV. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento;
- XVI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstas na regulamentação da CVM e neste Regulamento; e
- XVII. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 27** - O ADMINISTRADOR informará aos Cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO, de modo a garantir aos Cotistas, acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão dos Cotistas quanto à permanência no FUNDO.

**Artigo 28** - O ADMINISTRADOR enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução

CVM n.º 472, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais, relatórios dos Representantes de Cotistas, dentre outros.

**Artigo 29** – O ADMINISTRADOR também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores ([www.vam.com.br](http://www.vam.com.br)), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM n.º 472, tais como Relatórios do Administrador, Informe Anual do FUNDO, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas.

**Artigo 30** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

## **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 31** – Pela prestação de serviços de gestão e administração ao FUNDO, o ADMINISTRADOR receberá uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 0,75% a.a. (setenta e cinco centésimos por cento ao ano) sobre (i) o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas ("Índice"); ou (ii) caso as Cotas deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** - A Taxa de Administração será apropriada diariamente adotando-se o critério "pro-rata" dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

**Parágrafo Segundo** - 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.

**Parágrafo Terceiro** - O FUNDO não terá taxa de performance.

## **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 32** - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**Parágrafo Primeiro** - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

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

**Parágrafo Segundo** - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral 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, 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** - Nas hipóteses referidas neste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do fundo.



**Parágrafo Oitavo** - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo Nono** - A Assembleia Geral que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Décimo** - No caso de renúncia do ADMINISTRADOR, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos Instrução CVM nº 472, 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 33** - 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**

**Artigo 34** - É de competência privativa da Assembleia Geral a deliberação sobre as seguintes matérias:

- I. Aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. Alteração deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas Cotas, sem prejuízo do disposto no Artigo 22 deste Regulamento;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VI. Dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada neste 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 integralização

de Cotas se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito, conforme o Parágrafo Único do Artigo 2º deste Regulamento;

- IX. Eleição e destituição de representante de Cotistas de que trata o artigo 40 deste Regulamento, fixação de seu mandato, sua remuneração, se houver, aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme disposto no artigo 39 deste Regulamento e no artigo 34 da Instrução CVM nº 472; e
- XII. Alteração da taxa de administração.

**Artigo 35** - A Assembleia Geral será convocada pelo ADMINISTRADOR por correspondência encaminhada aos condôminos com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias e com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias, na qual devem constar dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro** - Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, Cotistas titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, 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 deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

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

**Parágrafo Quinto** - Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo administrador antes do início da Assembleia Geral.

**Parágrafo Sexto** - A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas pelo representante de Cotistas.

**Artigo 36** – O ADMINISTRADOR do FUNDO deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Primeiro** - 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 Segundo** - Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 35, Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 35,

Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 37** - A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo Primeiro** –As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do artigo 34 acima, dependem de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

**Parágrafo Segundo** – Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO 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 Terceiro** – 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 Quarto** - A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos condôminos, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os condôminos deverão responder a consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) ou 15 (quinze) dias a contar do recebimento do referido correio eletrônico, a depender do

tipo de matéria a ser deliberada, se sujeita à Assembleia Geral ordinária ou Assembleia Geral extraordinária, respectivamente.

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

**Artigo 38** - No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos Cotistas na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido do FUNDO, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

**Artigo 39** - Cabe a Assembleia Geral aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Primeiro** - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. A aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação dos serviços referidos no Artigo 31 da Instrução CVM n.º 472, exceto o da primeira distribuição de Cotas; e
- V. A aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do

ADMINISTRADOR, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472

**Parágrafo Segundo** - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**Parágrafo Terceiro** - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

## **DO REPRESENTANTE DE COTISTAS**

**Artigo 40** - A Assembleia Geral 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 emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II.** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o 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 de Cotistas é indelegável.

**Artigo 41** - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I.** Ser Cotista do FUNDO;
- 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, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V.** o 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 Primeiro** – Compete ao representante de Cotistas já eleito, informar ao

ADMINISTRADOR e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedir-lo de exercer a sua função.

**Parágrafo Segundo** - Compete ao representante de Cotistas exclusivamente:

- 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 se aprovada nos termos deste 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 por ele detida;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário



conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

**VII.** exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Terceiro** – O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante de Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

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

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

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

**Parágrafo Sétimo** – 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.

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

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

## **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 42** - O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Artigo 43** - As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o FUNDO possua Cotista que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas 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 44** - O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 45** - Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

I – taxa de administração prevista 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 neste Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV – gastos de distribuição primária 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 imóveis que compoñham 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;
- 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 art. 25 da Instrução CVM nº 472.

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

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 46** - 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.