

## **REGULAMENTO DO VOTORANTIM CARDIO PULMONAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

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).

## ÍNDICE

<b>1. DEFINIÇÕES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. DO FUNDO.....</b>	<b>7</b>
<b>3. DO OBJETO DO FUNDO.....</b>	<b>8</b>
<b>4. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....</b>	<b>8</b>
<b>5. DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO E DE SEUS ATIVOS.....</b>	<b>10</b>
<b>6. DAS COTAS SENIORES.....</b>	<b>16</b>
<b>7. DAS COTAS SUBORDINADAS.....</b>	<b>19</b>
<b>8. DA DISTRIBUIÇÃO E EMISSÃO DAS COTAS.....</b>	<b>20</b>
<b>9. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>24</b>
<b>10. ASSEMBLEIA GERAL.....</b>	<b>27</b>
<b>11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....</b>	<b>34</b>
<b>12. DOS ENCARGOS DO FUNDO .....</b>	<b>34</b>
<b>13. DAS INFORMAÇÕES.....</b>	<b>36</b>
<b>14. DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....</b>	<b>38</b>
<b>15. DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO .....</b>	<b>38</b>
<b>16. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO.....</b>	<b>39</b>
<b>17. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>40</b>
<b>18. DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>47</b>

**REGULAMENTO DO VOTORANTIM CARDIO PULMONAR FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII**

**1. DEFINIÇÕES**

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

<u>“1ª Emissão”:</u>	É a distribuição pública com esforços restrito da primeira emissão de Cotas do Fundo.
<u>“Administradora” e/ou “Gestora”:</u>	É a VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para prestar serviços de administração carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.384.738/0001-98.
<u>“Assembleia Geral”:</u>	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo disciplinada no Capítulo 10 deste Regulamento.
<u>“Ativo Alvo” ou “Hospital”:</u>	É o hospital situado na Av. Anita Garibaldi, 2.199, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 4.1269 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador, sobre o qual existe um prédio onde funciona o Hospital Cardio Pulmonar e que será objeto de uma reforma pelo Fundo, e sobre o qual será construído um novo edifício.
<u>“Ativos”:</u>	São o Ativo Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto.
<u>“Ativos de Investimento”:</u>	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha ou de fundos de investimento que apliquem nestes títulos; bem como na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI, letras hipotecárias - LH, letras de crédito imobiliário – LCI, ações, debêntures, certificados de potencial adicional de construção, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas

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).

	aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
<u>“Auditor Independente”:</u>	Empresa de primeira linha do mercado nacional, registrada na CVM, contratada pelo Fundo para realizar a auditoria de suas demonstrações financeiras.
<u>“Benchmark das Cotas Seniores” ou “Benchmark”:</u>	O Fundo buscará atingir como meta e rentabilidade máxima para as Cotas Seniores de 8,35 % (oito inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, acrescido da variação acumulada do IPCA, sendo certo, contudo, que o Benchmark objetivado dependerá da rentabilidade do Ativo Alvo, razão pela qual não há qualquer garantia de rentabilidade ou de que o Benchmark será atingido, nada podendo os Cotistas reclamarem a este título.
<u>“Boletim de Subscrição”:</u>	Significa o instrumento pelo qual os Cotistas subscrevem e assumem a obrigação de integralizar determinado número de Cotas do Fundo.
<u>“BM&amp;F Bovespa”:</u>	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade com sede na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
<u>“Capital Autorizado”</u>	São as Cotas (1.000.000 no total) que poderão ser emitidas, após a 1ª Emissão, a critério do administrador e independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, conforme definição dada na Cláusula 8.1.3.
<u>“CETIP”:</u>	CETIP S.A. - Mercados Organizados, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 7º (parte), 10º e 11º andares, Centro, CEP 20031-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91.
<u>“Chamadas de Capital”:</u>	Significa cada notificação a ser enviada pela Administradora aos Cotistas, por meio de correspondência com Aviso de Recebimento e/ou correspondência eletrônica, com solicitação de aporte de recursos no Fundo para integralização das Cotas subscritas pelo investidor, de acordo com prazos, condições e procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento e no Regulamento.
<u>“Compromisso de Investimento”:</u>	É o compromisso de investimento firmado entre o Cotista e o Fundo, nos qual deverá constar a quantidade de Cotas e o valor

	total do investimento a que se obriga o Cotista no decorrer da vigência do Fundo, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pela Administradora
<u>“Contrato de Locação Atípica” ou Built to Suit”:</u>	É o contrato de locação atípica que será firmado com o Locatário para locação do Hospital, pelo prazo de 84 (oitenta e quatro) meses após a entrega da posse do Hospital.
<u>“Cotas”:</u>	Todas as cotas de emissão do Fundo.
<u>“Cotistas”:</u>	São os Cotistas Seniores e os Cotistas Subordinados, em conjunto.
<u>“Cotista(s) Senior(es)”:</u>	São os titulares das Cotas Seniores
<u>“Cotista(s) Subordinado(s)”:</u>	São os titulares das Cotas Subordinadas
<u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Seniores”:</u>	Décimo Dia Útil de cada mês, a partir do 1º (primeiro) mês após a primeira integralização de Cotas no Fundo. Caso não haja pagamento na Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Seniores em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Seniores.
<u>“Data de Pagamento de Rendimentos das Cotas Subordinadas”:</u>	Primeiro Dia Útil subsequente a Data de Pagamento de Rendimentos das Cotas Seniores, desde que haja recursos financeiros, após o pagamento de rendimentos das Cotas Seniores, calculado de acordo com o disposto no item 6.4.
<u>“Data da Primeira Integralização”:</u>	Data da primeira integralização de Cotas representativas do patrimônio líquido inicial do Fundo.
<u>“Dia Útil”:</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
<u>“Encargos do Fundo”:</u>	São os custos e despesas descritas no item 12 deste Regulamento, que serão debitados, pela Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo.
<u>“Evento de Liquidação Antecipada”:</u>	Qualquer dos eventos descritos no item 9.3, que acarretarão na liquidação antecipada automática do Fundo, independente de deliberação da Assembleia Geral.
<u>“Evento de Revisão”:</u>	Qualquer dos eventos descritos no item 9.2.

<u>“Fundo”:</u>	Votorantim Cardio Pulmonar Fundo de Investimento Imobiliário – FII
<u>“Instrução CVM nº 400”:</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 409”:</u>	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 472”:</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 476”:</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“IPCA”:</u>	Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<u>“IGP-M”:</u>	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).
<u>“Laudo de Avaliação”:</u>	Laudo de avaliação dos imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo, que deverá ser elaborado de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 472.
<u>“Lei nº 8.668/93”:</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.779/99”:</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>“Locatário”:</u>	É o Instituto Cardio Pulmonar da Bahia Ltda., inscrito no CNPJ sob nº 13.592.064/0001-34, empresa proprietária e cedente do direito de superfície sobre o Ativo Alvo, figurará como locatária no Built to Suit.
<u>“Patrimônio Líquido”:</u>	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o item 0, abaixo.
<u>“ Período de Obras”:</u>	É o prazo de aproximadamente 3 (três) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas no Fundo, dentro do qual serão realizadas as obras no Ativo Alvo.
<u>“Período de Rendimento”:</u>	É o período de 84 (oitenta e quatro) meses, que se inicia após o Período de Obras, quando da entrega do Ativo Alvo para uso do Locatário. Neste período o Fundo receberá as receitas de locação.

<u>“Política de Investimento”:</u>	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo 4 deste Regulamento.
<u>“Prazo de Duração do Fundo”:</u>	É o prazo de duração do Fundo definido no item 2.2.
<u>“Regulamento”:</u>	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo.
<u>“Reserva de Contingência” ou “Reserva de Caixa”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 15.3, abaixo.
<u>“Resultado Total Declarado”:</u>	Total do resultado declarado pela Administradora, periodicamente, calculado com base no recebimento das receitas de locação, apurado segundo o regime de caixa, já descontados os compromissos e eventuais investimentos programados.
<u>“Taxa de Administração”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 11.1 deste Regulamento.
<u>“Volume Total da Oferta”:</u>	É o montante de 840.000 (oitocentos e quarenta mil) Cotas, ao valor inicial unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando a quantia de R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), que serão objeto da 1ª Emissão do Fundo.

## 2. DO FUNDO

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

**2.2. Prazo de Duração do Fundo.** O Fundo tem prazo de duração de 12 (doze) anos, contados da data do registro de seu funcionamento perante a CVM ou até o término do prazo do direito de superfície do Fundo sobre o Ativo Alvo, o que primeiro ocorrer.

**2.3. Características das Cotas.** O Fundo terá 2 (duas) classes de Cotas, as quais correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e escritural.

**2.3.1.** As cotas do Fundo poderão ser Cotas Seniores ou Cotas Subordinadas.

**2.3.2.** As Cotas não serão resgatáveis, exceto por ocasião da liquidação do Fundo, sendo admitida sua amortização conforme o disposto neste Regulamento ou por decisão da Assembleia Geral de Cotistas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](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).

**2.3.3.** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

### **3. DO OBJETO DO FUNDO**

**3.1. Objeto.** O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, conforme a Política de Investimentos, preponderantemente pelo investimento direto ou indireto no Ativo Alvo, e sua locação por meio de Built to Suit para o Locatário.

**3.1.1.** O Fundo terá como endereço a Avenida Anita Garibaldi, n.º 2.199, Ondina, Salvador, BA – CEP 40170-130.

**3.2.** As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas no Hospital, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pela Gestora em Ativos de Investimento, nos termos do item 4.3 adiante.

**3.3. Público Alvo.** O Fundo é destinado a investidores qualificados, assim definidos nos termos do Artigo 9º-B da Instrução CVM n.º 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada..

**3.3.1.** O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo, considerando o perfil do investimento e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos, considerando que o Fundo é um condomínio fechado sendo vedado o resgate de Cotas.

**3.3.2.** Tendo em vista tratar-se de fundo de investimento destinado exclusivamente a investidores qualificados, o Fundo, nos termos do artigo 55 da Instrução Normativa CVM nº 472, dispensa: (i) a elaboração de prospecto, (ii) de publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, e (iii) de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de cotas em bens e direitos

**3.4. Garantias.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### **4. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**4.1. Política de Investimento.** A Política de Investimento a ser adotada pelo Fundo consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, por meio: (i) do resultado obtido com a locação do Hospital ao Locatário; e (ii) do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos.



- 4.2. Ativo Alvo.** O Locatário, na condição de atual proprietário do Hospital, pretende ceder gratuitamente ao Fundo o direito de superfície pelo prazo de 10 (dez) anos do Ativo Alvo, de forma que com os recursos captados pelo Fundo, este possa reformar o prédio existente e ainda construir uma nova unidade do Hospital no mesmo terreno, obrigando-se o Locatário a locar o Hospital após as obras por meio do contrato do Contrato de Locação Atípico.
- 4.2.1.** O Período de Obras deve durar aproximadamente 3 (três) anos, iniciando-se então o Período de Rentabilidade, a partir do qual o Locatário iniciará o pagamento da locação mensal, pelo prazo de 84 (oitenta e quatro) meses. Com o encerramento do Contrato de Locação Atípica e do direito de superfície do Fundo sobre o terreno do Hospital, o Ativo Alvo retornará ao Locatário, encerrando-se também o prazo de vigência do Fundo.
- 4.2.2.** A reforma e construção poderá ser realizada pelo Fundo diretamente, ou indiretamente por meio de uma sociedade de propósito específico.
- 4.3. Ativos de Investimento.** As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas no Ativo Alvo, nos termos deste Regulamento, de acordo com as normas editadas pela CVM, serão aplicados nos Ativos de Investimento.
- 4.3.1.** A aquisição dos Ativos de Investimento pelo Fundo será realizada diretamente pela Gestora, a seu exclusivo critério, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes.
- 4.3.2.** As remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo, por conta de seus investimentos nos Ativos de Investimento, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo, distribuídos aos Cotistas, ou destinados a reinvestimentos no Ativo Alvo, conforme necessidade de caixa do Fundo verificada pela Administradora.
- 4.3.3.** Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou contratar terceiros devidamente habilitados para tal fim.
- 4.4. Securitização.** O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.
- 4.5. Derivativos.** É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial ou contra a variação de custos relacionados a obras do Hospital, devendo a exposição ser sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

**4.6. Alteração da Política.** O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**4.7. Limites de Concentração.** A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor em relação aos Ativos de Investimento, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, podendo o Fundo investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo.

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

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

**5.2. Gestão.** As atividades de gestão do Fundo serão exercidas pela Gestora, quando houver, caso contrário serão exercidas pela Administradora.

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

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

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

**5.3.2.** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

**5.3.3.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

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

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

- (i) locar e realizar as atividades de gestão do Ativo Alvo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) gerir o caixa do Fundo e realizar investimento nos Ativos de Investimento, observada a Política de Investimento do Fundo;
- (iii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (iii.1) não integram o ativo da Administradora; (iii.2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii.3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iii.4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (iii.5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (iii.6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, durante a vigência do Fundo e por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo: (iv.1) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (iv.2) o livro de atas e presença das Assembleias Gerais; (iv.3) a documentação relativa ao Ativo

Alvo e às operações do Fundo; (iv.4) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (iv.5) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, caso venha a ser o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472.

- (v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (vi) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- (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) realizar a custódia dos títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(iv)”, acima, até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo 15 deste Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade;
- (xiv) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xv) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xvi) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas;

- (xvii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora; e
- (xviii) convocar a Assembleia Geral nos termos deste Regulamento caso ocorra qualquer dos Eventos de Revisão previstos no item 9.2.

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

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, 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, sem prejuízo das disposições da Instrução CVM nº 472 sobre a matéria;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
  - (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.
- 5.7.** A vedação prevista no inciso (x) do item 5.6 não impede a aquisição, pela Administradora ou Gestora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.
- 5.8.** É vedado, ainda, à Administradora: (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.
- 5.9. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Administradora.** A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.
- 5.9.1.** Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, sem prejuízo do disposto no item 5.9.3.
- 5.9.2.** Na hipótese de renúncia da Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 5.9.3.** Após a averbação referida no item 5.9.1, inciso “(ii)”, acima, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.
- 5.9.4.** Caso (i) a Assembleia Geral de que trata o item 5.9.1 não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora, ou (ii) não obtenha quorum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo e após realização de Assembleia Geral específica para esta finalidade, ainda não obtenha quorum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou, (iii) caso a instituição eleita para substituir a Administradora não tome posse no prazo de 60 (sessenta) dias a contar

da eleição, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

- 5.9.5.** Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.
- 5.9.6.** A destituição da Administradora pela Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo 10 adiante.
- 5.9.7.** Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da ICVM 472.
- 5.9.8.** Eventual destituição sem justa causa da Administradora e/ou Gestora deverá ser deliberada em Assembleia e lhe comunicado com 60 (sessenta) dias de antecedência, aplicando-se o disposto na o art. 603 do Código Civil.
- 5.9.9.** Sem prejuízo de eventual contratação direta pela Administradora de empresa especializada para realização ou acompanhamento das obras do Ativo Alvo, poderá a Administradora contratar, ainda, em nome do fundo, os seguintes serviços facultativos:
- (i) distribuição de cotas;
  - (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo; e
  - (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
  - (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.
- 5.9.10.** Caso os serviços indicados acima sejam prestados diretamente pela Administradora, Gestora e/ou por sociedade de seu conglomerado econômico, tal contratação considerará os parâmetros praticados pelo próprio mercado, em condições semelhantes às quais o Administrador contrataria com terceiros.
- 5.10. Exercício de Voto.** A Gestora deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal

política orienta as decisões da Administradora em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

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

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

**5.10.3.** A Administradora e/ou Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento do Fundo, sendo que a Administradora e/ou Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

## **6. DAS COTAS SENIORES**

**6.1.** As Cotas Seniores preferem às Cotas Subordinadas para efeito de amortização, resgate, e na distribuição dos resultados da carteira do Fundo.

**6.2. Integralização de Cotas Seniores.** As Cotas Seniores serão integralizadas em moeda corrente nacional, mediante uma única Chamada de Capital, conforme o Compromisso de Investimento.

**6.2.1.** As Cotas Seniores serão integralizadas em seu valor inicial unitário, qual seja, R\$ 100,00 (cem reais).

**6.3. Cálculo de Cotas Seniores.** As Cotas Seniores serão atualizadas diariamente, conforme a seguinte fórmula:

$$Vl\_CotaSr_{Dt} = \frac{PL\_CotaSr_{Dt}}{Nr\_CotaSr_{Dt}}$$

Onde:

- $Vl\_CotaSr_{Dt}$  = Valor da Cota Senior na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $PL\_CotaSr_{Dt}$  = Patrimônio Líquido das Cotas Seniores na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $Nr\_CotaSr_{Dt}$  = Número de Cotas Seniores integralizadas até a data de cálculo, inclusive. Valor calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



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

$$PL\_CotaSr_{Dt} = \sum (Qt\_CotasSrInt_{Dn} \times Vl\_CotasSrInt_{Dn} \times FatorRent_{Dn}) - \sum (RendDecl_D \times FatorRentRend_D) - \sum (AmortSr_D \times FatorRentAmort_D)$$

Onde:

- $D_n$  = Data em que ocorreu a integralização da Cota Sênior.
- $PL\_CotaSr_{Dt}$  = Patrimônio Líquido das Cotas Seniores na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $Qt\_CotasSrInt_{Dn}$  = Quantidade de Cotas Seniores integralizadas na data “n”.
- $Vl\_CotasSrInt_{Dn}$  = Valor da Cota Sênior Integralizada na data “n”.
- $FatorRent_{Dn}$  = Fator referente à atualização monetária e rentabilidade aplicada à Cota Sênior, desde a data da integralização “ $D_n$ ” até a data de cálculo.
- $RendDecl_D$  = Rendimentos declarados das Cotas Seniores na data “D”
- $FatorRentRend_D$  = Fator referente à atualização aplicada aos Rendimentos Declarados, desde a data de declaração “D” até a data de cálculo.
- $AmortSr_D$  = Amortização das Cotas Seniores na data “D”.
- $FatorRentAmort_D$  = Fator referente à atualização aplicada às amortizações realizadas, desde a data de pagamento “D” até a data de cálculo.

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

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

Onde:

- $D_n$  = Data em que ocorreu a integralização da Cota Sênior.
- $FatorRent_{Dn}$  = Fator referente à atualização monetária e rentabilidade aplicada à Cota Sênior, desde a data da integralização “ $D_n$ ” até a data de cálculo.
- $VarIPCA_n$  = Variação positiva do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, de forma *pro rata temporis*, sem arredondamento, desde a data da integralização “ $D_n$ ” até a data de cálculo.
- $i$  = A taxa de juros de 8,35% (oito inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano;
- $dun$  = Número de dias úteis desde a data da integralização “ $D_n$ ” até a data de cálculo.

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

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

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).

Onde:

- D = Data em que ocorreu a declaração de rendimentos.
- FatorRentRend<sub>D</sub> = Fator referente à atualização aplicada aos Rendimentos Declarados, desde a data de declaração “D” até a data de cálculo.
- VarIPCA<sub>D</sub> = Variação positiva do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, de forma *pro rata temporis*, sem arredondamento, desde a data de declaração “D” até a data de cálculo.
- i = A taxa de juros de 8,35% (oito vírgula trinta e cinco por cento) ao ano;
- duD = Número de dias úteis desde a data de declaração “D” até a data de cálculo.

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

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

Onde:

- D = Data em que ocorreu a amortização das Cotas.
- FatorRentAmort<sub>D</sub> = Fator referente à atualização aplicada à amortização, desde a data de amortização “D” até a data de cálculo.
- VarIPCA<sub>D</sub> = Variação positiva do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, de forma *pro rata temporis*, sem arredondamento, desde a data de amortização “D” até a data de cálculo.
- i = A taxa de juros de 8,35% (oito inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano;
- duD = Número de Dias Úteis desde a data de amortização “D” até a data de cálculo.

**6.3.1.** Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do IPCA/IBGE, este será substituído pela variação do IGP-M/FGV, ou na impossibilidade de utilização deste, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

**6.3.2.** O disposto no item 6.3 acima estabelece meramente um Benchmark das Cotas Seniores, não constituindo compromisso ou promessa de rendimentos, de modo que os condôminos somente receberão rendimentos se os rendimentos da carteira do Fundo assim permitirem.

**6.4. Pagamento de Rendimentos das Cotas Seniores.** Os titulares de Cotas Seniores terão prioridade no recebimento do pagamento de rendimentos, a cada Data de Pagamento de Rendimentos das Cotas Seniores.

**6.5.** Os titulares de Cotas Seniores terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, a título de amortização das Cotas Seniores.

## 7. DAS COTAS SUBORDINADAS

7.1. As Cotas Subordinadas são aquelas que se subordinam às Cotas Seniores para efeitos de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo.

7.2. **Integralização de Cotas Subordinadas.** As Cotas Subordinadas poderão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, mediante Chamada de Capital, conforme previsto no Compromisso de Investimento; ou (ii) com direitos relativos ao Ativo Alvo, nos prazos definidos no Boletim de Subscrição.

7.2.1. As Cotas Subordinadas serão integralizadas em seu valor inicial unitário, qual seja, R\$ 100,00 (cem reais).

7.2.2. **Cálculo do Valor das Cotas Subordinadas.** Todo Dia Útil, após o cálculo das Cotas Seniores a que se refere o item 6.3 acima, a Cota Subordinada será calculada da seguinte forma:

$$Vl\_CotaSub_{Dt} = \frac{PL\_CotaSub_{Dt}}{Nr\_CotaSub_{Dt}}$$

Onde:

- $Vl\_CotaSub_{Dt}$  = Valor da Cota Subordinada na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $PL\_CotaSub_{Dt}$  = Patrimônio Líquido das Cotas Subordinadas na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $Nr\_CotaSub_{Dt}$  = Número de Cotas Subordinadas integralizadas até a data de cálculo, inclusive. Valor calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$PL\_CotaSub_{Dt} = PL\_Fundo_{Dt} - PL\_CotaSr_{Dt}$$

Onde:

- $PL\_CotaSub_{Dt}$  = Patrimônio Líquido das Cotas Subordinadas na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $PL\_Fundo_{Dt}$  = Patrimônio Líquido do Fundo na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- $PL\_CotaSr_{Dt}$  = Patrimônio Líquido das Cotas Seniores na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

7.3. **Pagamento de Rendimentos das Cotas Subordinadas.** Os titulares de Cotas Subordinadas terão direito a receber rendimentos, a cada Data de Pagamento de Rendimentos das Cotas Subordinadas.

**7.3.1.** A declaração de rendimentos das Cotas Subordinadas será o valor do Resultado Total Declarado subtraído o total do pagamento de rendimentos das Cotas Seniores.

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

## **8. DA DISTRIBUIÇÃO E EMISSÃO DAS COTAS**

**8.1. 1ª Emissão.** A primeira emissão de cotas do Fundo será de 840.000 (oitocentos e quarenta mil) Cotas, ao valor inicial unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais) (“Volume Total da Oferta”), das quais, 630.000 (seiscentos e trinta mil) serão Cotas Seniores e 210.000 (duzentos e dez mil) serão Cotas Subordinadas .

**8.1.1.** A 1ª Emissão será realizada em regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta”), não sendo admitida a subscrição parcial.

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

**8.1.3.** Após a 1ª Emissão de Cotas, o Fundo poderá emitir até 1.000.000 (um milhão) de Cotas a critério do administrador e independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento (“Capital Autorizado”), observado, no que couber, o disposto na Cláusula 8.5., abaixo. A prerrogativa dos Cotistas aprovarem a emissão de Cotas distintas daquelas integrantes do Capital Autorizado não será afetada pela presente Cláusula.

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

**8.2.1.** Nos termos da Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que

possua, individualmente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) de Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação de pessoas jurídicas.

- 8.2.2.** Quando da subscrição, cada Cotista deverá indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Administradora, a alteração de seus dados cadastrais, sob pena das notificações enviadas serem consideradas válidas.
- 8.2.3.** A Administradora não adotará nenhuma medida para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.
- 8.3. Compromissos de Investimento.** Os investidores que subscreverem Cotas do Fundo firmarão Compromisso de Investimento, por meio do qual se comprometerão de forma irrevogável e irretratável a integralizar os valores subscritos no Fundo, conforme as Chamadas de Capital.
- 8.3.1.** A Administradora, de acordo com o disposto no Compromisso de Investimento deverá requerer dos Cotistas que realizem a integralização das Cotas em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pelo Administrador, mediante correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico a cada um dos Cotistas.
- 8.3.2.** A partir da assinatura do Compromisso de Investimento, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento, no próprio Compromisso de Investimento e na regulamentação aplicável.
- 8.3.3.** A Chamada de Capital deverá ser realizada por meio de carta ou correio eletrônico enviado ao Cotista, na qual constará o montante a ser integralizado por cada um dos Cotistas, a data em que o aporte deve ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.
- 8.3.4.** O Cotista que recusar o recebimento da Chamada de Capital será considerado Cotista inadimplente, cabendo-lhe todas as restrições e penalidades definidas neste Regulamento.
- 8.3.5.** Qualquer dos Cotistas que não integralizar no tempo acordado sua participação subscrita, conforme disposto no Compromisso de Investimento, arcará com uma prestação adicional equivalente a 10% (dez por cento) do valor a ser por ele integralizado, que será contabilizado como aumento de patrimônio líquido, sem emissão de novas Cotas, sem prejuízo ao direito do Fundo de promover ação de execução contra o Cotista inadimplente e cobrar o pagamento de eventuais perdas e danos.

- 8.3.6.** Caso um dos Cotistas não integralize, tempestivamente, a totalidade das Cotas que lhe caberiam nas Chamadas de Capital, os demais Cotistas terão, proporcionalmente a suas respectivas participações no Fundo, excluída a participação do Cotista inadimplente, a opção e o direito de, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, integralizar a totalidade das Cotas não integralizadas e exigir que o Cotista inadimplente venda, por meio de 12 (doze) parcelas mensais, sucessivas e fixas, a totalidade das Cotas pelo preço correspondente aos valores já integralizados acrescido de correção monetária pelo IGPM, ou índice que o substitua e deduzido de (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die; e (b) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida.
- 8.3.7.** As penalidades previstas no item 8.3.5 e 8.3.6 não serão impostas ao Cotista que deixar de integralizar suas Cotas exclusivamente por força de limitações ou vedações impostas pela legislação ou regulamentação que lhe sejam aplicáveis, inclusive nos casos em que a imposição de tais limitações ou vedações sejam ocasionadas por atos de outros Cotistas.
- 8.3.8.** A Administradora notificará o Cotista inadimplente da suspensão de seus direitos, os quais perdurarão suspensos até que o Cotista inadimplente cumpra sua obrigação ou até que o Fundo tenha utilizado recursos de amortizações para compensar os débitos existentes.
- 8.3.9.** Sem prejuízo das hipóteses previstas nos itens acima, poderá a Administradora, ainda:
- (a) cobrar extrajudicialmente as importâncias devidas; ou
  - (b) cobrar judicialmente as importâncias devidas, servindo o Compromisso de Investimento e a Chamada de Capital como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil.
- 8.3.10.** A integralização das Cotas do Fundo deverá ser realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Documento de Ordem de Crédito (DOC), para depósito na conta do Fundo, ou demais transferências eletrônicas de valores aprovadas pela Administradora, incluindo débito na conta corrente, conta de depósito, e conta de investimento (se houver), em estabelecimentos bancários comerciais que tenham convênio com a Administradora, e para liquidações em Bolsa de Valores ou CETIP, em conta de corretoras de valores ou agentes de custódia.
- 8.4. Negociação de Cotas.** As Cotas, depois de integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado regulamentado administrado e operacionalizado pela CETIP e/ou pela BM&F Bovespa.
- 8.5. Novas Emissões.** O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, distintas e adicionalmente ao Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, inclusive se será admitida a

subscrição parcial, a modalidade de distribuição pública das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral. Para o exercício do direito de preferência deverá ser concedido ao Cotistas o prazo de pelo menos 05 (cinco) Dias Úteis;
- (ii) cada Cotista terá o direito de preferência sempre em relação às Cotas de igual natureza àquelas de que seja titular. Deste modo, os titulares de Cotas Subordinadas terão preferência na subscrição de novas Cotas Subordinadas e os Cotistas Seniores terão preferência na eventual emissão de novas Cotas Seniores.
- (iii) as Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- (iv) a Assembleia Geral poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas. Caso a Assembleia Geral autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados; e
- (v) nas Novas Emissões de Cotas, poderá ser aprovado pela Assembleia Geral o mecanismo de chamada de capital para que os aportes de recursos a serem realizados pelos Cotistas ocorra na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em Ativos; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para fazer frente às suas obrigações e investimentos, conforme regras e prazos definidos nos respectivos compromissos de investimento a serem celebrados com o Fundo.

#### **8.6. Cotistas.** Os Cotistas do Fundo:

- (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e

- (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

## **9. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**9.1. Liquidação.** O Fundo será liquidado antes do término do Prazo de Duração por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos Eventos de Liquidação Antecipada descritos neste Regulamento.

**9.2. Eventos de Revisão.** São considerados Eventos de Revisão do Fundo:

- (i) inadimplemento dos pagamentos do Contrato de Locação Atípico por prazo superior a 90 (noventa) dias; e
- (ii) caso não haja a integralização por parte dos Cotistas Subordinados na data determinada pela Administradora para a Chamada de Capital.

**9.2.1.** Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados no item 9.2 acima, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral para que seja deliberada a liquidação antecipada do Fundo.

**9.2.2.** Na ocorrência do item 9.2, (ii), os Cotistas Subordinados Inadimplentes perdem o direito de voto nas Assembleias Gerais.

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

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

**9.4.** A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados até o Prazo de Duração do Fundo ou com o término do prazo do direito de superfície do Fundo sobre o Ativo Alvo, o que ocorrer primeiro.



- 9.5.** 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, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do fim do Prazo de Duração do Fundo, da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um Evento de Liquidação Antecipada ou outra data definida em Assembleia Geral de Cotistas.
- 9.6.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor patrimonial das Cotas do Fundo.
- 9.6.1.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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.
- 9.6.2.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações e resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 9.6.3.** Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.
- 9.6.4.** Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a Administradora autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:
- (i) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro;

- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das Cotas subscritas; e
- (iii) a Administradora e/ou empresa por ela contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro

**9.6.5.** Após a partilha de que trata o item 9.6.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

**9.6.6.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

**9.6.7.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 9.6.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

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

**9.6.9.** Após a partilha dos Ativos, a Administradora 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 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;

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

(ii) No prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 9.6.1., acima.

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

## **10. ASSEMBLEIA GERAL**

**10.1. Assembleia Geral.** Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii) destituição ou substituição da Gestora e/ou Administradora;
- (iv) emissão de novas Cotas do Fundo, distintas daquelas integrantes do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, respeitando o previsto no item 9 deste Regulamento;
- (vii) salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a 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 do Fundo, se necessário;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 10.12 do 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 da Taxa de Administração;
- (xi) alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- (xii) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- (xiii) deliberar se os Eventos de Revisão devem ser considerados Eventos de Liquidação Antecipada.

**10.2.** O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora e/ou Gestora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

**10.2.1.** As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 8 (oito) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**10.3. Convocação.** A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência ou correio eletrônico encaminhado a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo:

- i. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias;
- ii. 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias

**10.3.1.** Independentemente das formalidades previstas no item 10.3 acima, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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

**10.3.2.1.** Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**10.3.2.2.** O pedido de que trata o item 10.3.2.1 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**10.3.2.3.** O percentual de que trata o item 10.3.2.1 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

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

- i. em sua página na rede mundial de computadores;

- ii. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- iii. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**10.3.4.** Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o caput incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “c” da Instrução CVM nº 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI da Instrução CVM nº 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

**10.3.5.** 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 no art. 26 da Instrução CVM nº 472; e
- ii. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

**10.3.6.** Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do art. 19 da Instrução CVM nº 472, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º do art. 19 da Instrução CVM nº 472, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

**10.5. Consulta formal.** As deliberações da Assembleia Geral, poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) ou 15 (quinze) dias, dependendo da espécie de Assembleia, se ordinária ou extraordinária, respectivamente, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, em especial aqueles mencionados no item 10.3.3., acima, e divulgar o resultado da consulta formal no prazo mencionado no item 10.10, abaixo.

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

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

**10.6. Voto.** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral.

**10.6.1.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas pelo menos 5 (cinco) dias úteis da data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**10.6.2.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

**10.6.3.** Consoante o disposto na Instrução CVM nº 472, o Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas a Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**10.6.4.** Não se aplica o disposto no item 10.6.3, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorrerem 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 1976, conforme o §2º do Art. 12 da Instrução CVM nº 472.

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

**10.8. Quoruns de Deliberação.** As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas nos itens 10.8.1 e 10.8.2, abaixo.

**10.8.1.** Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta de cada classe de Cotas emitidas, ou seja, os cotistas seniores e subordinados deverão aprovar as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (x) e (xii) do item 10.1, acima.

**10.8.2.** Enquanto houver Cotas Seniores em circulação, as Cotas Subordinadas somente não terão direito a voto para as deliberações dos incisos (iv), (xi) e (xiii) do item 10.1, acima. Após o resgate integral de todas as Cotas Seniores, as Cotas Subordinadas ainda em circulação terão direito de voto em todas as deliberações das Assembleias Gerais, observado que, quando e se os Cotistas Subordinados tiverem direito a voto

nos termos deste item, cada Cota Subordinada corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

**10.9. Pedido de Procuração e Lista de Cotistas.** É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora a o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

**10.9.1.** A Administradora, após receber a solicitação de que trata o item 10.9, acima, deverá encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

**10.9.2.** Na hipótese prevista no item 10.9., acima, a Administradora poderá exigir:

- i) reconhecimento de firma do signatário do pedido;
- ii) e cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**10.9.3.** É vedado à Administradora do Fundo:

- i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 10.9., 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 item 10.9.2., acima.

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

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

**10.11. Conflitos de Interesse.** Os atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

**10.12. Representante de Cotistas.** O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos Cotistas indicados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos negócios ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

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

**10.12.1.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**10.12.2.** A Assembleia Geral que deliberar a indicação do representante de Cotistas deverá fixar-lhe o mandato que não poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo prever hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação;

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

**10.12.4.** A indicação do representante de Cotistas deverá ser aprovado pela Assembleia Geral em Assembleia Geral por Cotistas que representem, no mínimo, 3% (três) por cento do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas, e no mínimo, 5% (cinco) do total das cotas emitidas quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**10.13.** Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:



- (i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas, distintas do Capital Autorizado, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, 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.

**10.14.** A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do item 10.13.

**10.15.** Os representantes de cotistas podem solicitar a Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**10.16.** Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do item 10.13 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da Instrução CVM nº 472.

**10.17.** Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**10.17.1.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**10.18.** Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos da Instrução CVM nº 472.

**10.18.1.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**10.18.2.** A função de representante de cotistas é indelegável.

## **11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**11.1. Taxa de Administração.** A Administradora receberá, pelos serviços de administração, gestão e escrituração do Fundo, a remuneração anual fixa, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento), calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais) corrigidos anualmente pelo IPC-A.

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

**11.2.** Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM nº 472 e expressamente previstas no item 12 abaixo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

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

## **12. DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**12.1. Encargos do Fundo.** Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- (i) taxa de Administração e de remuneração dos demais prestadores de serviço do Fundo;
- (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 Instrução CVM nº 472;

- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos itens “ii”, “iii” e “iv” do item 5.9.9 deste Regulamento;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos do Ativo Alvo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM nº 472.

**12.1.1. Taxa de Custódia.** A Taxa de Administração descrita no item 11.1 também compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de custódia do Fundo.

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

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

### **13. DAS INFORMAÇÕES**

**13.1. Envio de Informações aos Cotistas.** A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório elaborado pelo Administrador de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM nº 472, o qual deverá conter, no mínimo:

a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

b) programa de investimentos para o semestre seguinte;

c) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação

dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

d) relação das obrigações contraídas no período;

e) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

g) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório elaborado pelo Administrador de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM nº 472 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

VII. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 (trinta) de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

VIII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

**13.2.** A publicação de informações referidas no item 13.1, acima, exceto aquela descrita no inciso VII, deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores no website <http://www.vam.com.br>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. Tais informações, exceto aquela descrita no inciso VII, deverão, ainda, ser enviadas ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**13.3.** As informações referidas no inciso VII do item 13.1, acima, serão enviadas pela Administradora aos Cotistas, via postal ou correio eletrônico.

**13.4.** A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**13.5.** A Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, no endereço da Administradora em sua página na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e em sua sede; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral; e
- (iii) fatos relevantes.
- (iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária

## **14. DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

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

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

**14.1.2** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

**14.2. Exercício.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano seguinte.

## **15. DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO**

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

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

- (i) o investimento no Ativo Alvo serão contabilizados de acordo com as projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do Contrato de Locação Atípica;
- (ii) os Ativos de Investimento e os ativos de renda fixa integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme critérios adotados pela Administradora.

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

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

**15.3. Reserva de Caixa ou Reserva de Contingência.** Para arcar com as despesas extraordinárias do Ativo Alvo, a Administradora poderá formar uma Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

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

## **16. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO**

**16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo.** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**16.1.1.** A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso (i) do item 10.1, acima, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora.

**16.1.2.** Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais sobre o Ativo Alvo, cotas de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores decorrentes de

despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**16.1.3.** Caso haja recursos disponíveis no Fundo, as distribuições serão pagas aos cotistas no décimo Dia Útil de cada mês, em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, consoante o disposto nos itens 6.4 e 7.3 deste Regulamento.

**16.1.4.** Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo (i) inscritos como Cotistas nas contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas na data de declaração e (ii) adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas até aquela data.

**16.1.5.** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## **17. FATORES DE RISCO**

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

**17.1.1. Liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento, as únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo 12 deste Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**17.1.2. Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das



locações do Hospital. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelo Locatário do Ativo Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início do recebimento de alugueis pelo Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

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

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

**17.1.5. Riscos tributários.** O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus Cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além do mais, existe o risco do Fundo vir a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como sócio, incorporador ou construtor Cotistas do Fundo que, individual ou conjuntamente com pessoas a ele(s) ligadas, possua(m) mais de 25% (vinte e cinco por cento) de Cotas do Fundo.

**17.1.6. Riscos regulatórios.** As eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo ou aos ativos em que o Fundo investe, incluindo, mas não se limitando àquelas referentes a tributos, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a

aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

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

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

**17.1.11. Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Ativo Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela

seguradora virem a não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

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

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

despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

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

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

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

**17.1.17. Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**17.1.18. Riscos de crédito.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de

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

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

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

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

**17.1.22. Risco da Contratação de Terceiros.** Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a realização de obras no Ativo Alvo para locação, e as obras serão realizadas por empresas especializadas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos ou atraso na entrega da obra, impactando diretamente a rentabilidade do Fundo.

**17.1.23. Risco quanto às Receitas de Locação.** Há alguns riscos relacionados aos Contratos de Locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais

hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo.;

- 17.1.24. Risco de não integralização.** As Cotas Subordinadas serão integralizadas mediante Chamada de Capital nos prazos definidos no Compromisso de Investimento. Assim sendo, existe o risco dos Cotistas Subordinados não integralizarem as respectivas Cotas Subordinadas e o Fundo ficar sem recursos para concluir as obras do Ativo Alvo e começar a receber rendimentos, afetando a rentabilidade dos demais Cotistas ou mesmo culminando em um Evento de Revisão e na liquidação do Fundo.
- 17.1.25. Risco de Liquidação Antecipada.** Não obstante o Prazo de Duração do Fundo, é possível que ocorra a liquidação antecipada do Fundo em decorrência das hipóteses previstas no item 9, o que poderá afetar a rentabilidade esperada pelo Cotista.
- 17.1.26. Desempenho passado.** O desempenho de fundos semelhantes, de fundos administrados pela Administradora ou do próprio Fundo não são garantia de que resultados similares serão alcançados no Futuro.
- 17.1.27. Risco de não colocação das Cotas.** Caso não seja subscrito o Volume Total da Oferta, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um destes investidores. A devolução dos valores já integralizados poderá gerar perdas aos investidores.
- 17.1.28. Risco de diluição.** O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleias Gerais, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.
- 17.1.29. Risco de liquidez da carteira do Fundo.** O Fundo investirá os recursos captados primordialmente em imóveis, de modo que, a liquidez de tais Ativos pode depender das condições de mercado e, portanto, não há garantia de que o Fundo conseguirá obter liquidez, caso necessário, mediante venda de seus Ativos no mercado, para pagamento de eventuais obrigações, fato este que poderá comprometer a solvência do Fundo. Além disso, o valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual

alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

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

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

## **18. DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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

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

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