

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII**

CNPJ/MF nº 08.693.497/0001-82

**I - DEFINIÇÕES**

---

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

<u>"ADMINISTRADOR"</u> <u>"GESTOR"</u> :	ou	A Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98;
<u>"Ativos"</u> :		Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
<u>"Ativos de Renda Fixa"</u> :		As cotas de fundos de investimento ou os títulos de renda fixa, públicos ou privados, que poderão ser adquiridos pelo Fundo para atender às suas necessidades de liquidez;
<u>"Ativos Imobiliários"</u> :		Os Ativos Imobiliários Alvo e outros bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, no todo ou em parte, quando referidos em conjunto;
<u>"Ativos Imobiliários Alvo"</u> :		Os bens imóveis descritos no Anexo A ao

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).

	presente Regulamento, os quais serão objeto de investimento pelo Fundo, no todo ou em parte;
" <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ":	A assembleia geral de Cotistas disciplinada no artigo 40 e seguintes deste Regulamento;
" <u>BM&amp;FBOVESPA</u> ":	A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
" <u>Consultor Imobiliário</u> ":	A instituição que venha a ser contratada pelo ADMINISTRADOR, em nome e às expensas do FUNDO, para prestar os serviços de consultoria imobiliária e administração imobiliária, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no artigo 61 deste Regulamento;
" <u>Cotas</u> ":	As cotas de emissão do Fundo, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas;
" <u>Cotistas</u> ":	Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo;
" <u>Custodiante</u> ":	A instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de custódia qualificada, que venha a ser contratada pelo ADMINISTRADOR, conforme venha a ser necessário nos termos da regulamentação em vigor, observado o disposto no artigo 54 abaixo;
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Dia Útil</u> "	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto (i) feriados ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) feriados de âmbito nacional; e (iii)

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).

	dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&FBOVESPA;
" <u>FUNDO</u> ":	O Fundo de Investimento Imobiliário Vereda - FII;
" <u>Gerenciador dos Empreendimentos</u> ":	A(s) empresa(s) especializada(s) em prestação de serviço de gestão de empreendimentos comerciais que venha(m) a ser contratada(s) pelo ADMINISTRADOR, em nome e às expensas do FUNDO, para prestar os serviços de gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e atividades relacionadas a esses serviços, nos termos e condições previstas no parágrafo 2º do artigo 24 deste Regulamento;
" <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ":	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ":	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
" <u>Lei nº 6.385/76</u> ":	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei nº 8.668/93</u> ":	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
" <u>Lei nº 9.779/99</u> ":	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;

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).

“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Primeira Emissão</u> ”:	A primeira emissão de Cotas do FUNDO;
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do artigo 3º e seguintes deste Regulamento;
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do FUNDO;
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	A reserva de contingência que venha a ser formada pelo ADMINISTRADOR, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do FUNDO e despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do artigo 22, inciso V abaixo;
“ <u>Segunda Emissão</u> ”:	A segunda emissão de Cotas do FUNDO; E
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	A taxa de administração a ser paga pelo Fundo, nos termos do artigo 32 deste Regulamento

## **II - DO FUNDO**

---

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA – FII é regulamentado pela Lei nº 8.668/93 e alterações posteriores e pela Instrução CVM nº 472/08, constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo administrado pela VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

§1º - O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO relacionados ao mercado financeiro, desde que observada a política de investimento do FUNDO, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas pela legislação e regulamentação em vigor, bem como por este Regulamento, pelas decisões tomadas por Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

§2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO, manter reserva sobre seus negócios e exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos Cotistas.

§3º - As Cotas de emissão do FUNDO são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

§4º - O ADMINISTRADOR poderá ainda, em nome do FUNDO, contratar terceiros para FUNDO de serviços necessários ao funcionamento e ao cumprimento dos objetivos do Fundo, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços, observadas as limitações do presente Regulamento. A lista de todos os prestadores de serviço contratados pelo FUNDO encontra-se no Informe Anual do FUNDO, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.vam.com.br>. Os custos com a contratação dos prestadores de serviços que não constituírem encargos do FUNDO, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pelo

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).

Administrador. Ademais, Os encargos debitados do FUNDO constarão dos relatórios preparados pelo Administrador, também disponíveis no endereço eletrônico indicado no caput deste Artigo.

### **III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

---

Art. 2º - O FUNDO tem por objetivo a formação de patrimônio mediante distribuições públicas de Cotas cujos recursos serão aplicados fundamentalmente na aquisição e gestão patrimonial dos Ativos Imobiliários Alvo, de natureza comercial, industrial e de serviços destinados à locação, podendo inclusive vendê-los, proporcionando assim rentabilidade aos cotistas por meio de renda e também ganho de capital decorrente da negociação dos Ativos Imobiliários Alvo. A parcela subscrita e integralizada que não estiver investida nos Ativos Imobiliários Alvo poderá ser utilizada para a aquisição de outros Ativos Imobiliários ou para a participação, pelo FUNDO, em empreendimentos imobiliários, devendo sempre ser observada a regulamentação vigente. A deliberação sobre a destinação de referidos recursos caberá única e exclusivamente à Assembleia Geral de Cotistas.

§1º - Os imóveis a serem adquiridos deverão estar devidamente registrados nos Cartórios de Registro Geral de Imóveis de suas respectivas localidades e deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames por ocasião de sua aquisição pelo FUNDO.

§2º - O FUNDO destinou os recursos captados por ocasião da Primeira Emissão de Cotas para a aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo listados no Anexo A do presente Regulamento, quais sejam: (i) Portal - Auto Shopping, (ii) Loja Comercial B, e (iii) Condomínio de Galpões Sindi Investimentos.

§3º - Os recursos captados por ocasião da integralização da Segunda Emissão serão destinados à expansão do Condomínio de Galpões Sindi Investimentos,

inclusive pela integralização de terreno devidamente descrito e caracterizado no Anexo A ao presente Regulamento.

§4º - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

§5º - Adicionalmente, a integralização de Cotas em Ativos Imobiliários dependerá também da apresentação de relatório de auditoria legal elaborado por escritório de advocacia especializado, aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

§6º - As integralizações dos valores correspondentes aos Ativos Imobiliários Alvo mencionados no Anexo A ao presente Regulamento foram ou serão efetivadas na forma, prazos e demais condições consubstanciadas nos respectivos boletins de subscrição.

§7º - Correrão por conta do FUNDO todas as despesas pertinentes à lavratura das escrituras para conferimento dos mencionados imóveis ao patrimônio do FUNDO, tais como custas e emolumentos cartorários da escritura e seu registro, eventual imposto de transmissão, e quaisquer outras decorrentes da transação.

§8º - O FUNDO não alugará imóveis de seu patrimônio para instituições de ensino, entidades hospitalares e/ou para a administração pública direta.

Art. 3º - O ADMINISTRADOR deverá gerir e administrar o FUNDO em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º, observando a seguinte Política de Investimentos:

I - O FUNDO terá por política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Ativos Imobiliários Alvo;

II - Adicionalmente aos Ativos Imobiliários Alvo, o FUNDO poderá adquirir outros Ativos Imobiliários, desde que observados os critérios constantes do artigo 2º deste Regulamento. Tais aquisições, respeitada a legislação em vigor, deverão ser realizadas em condições razoáveis e equitativas, tomando por base o parecer do Consultor Imobiliário do FUNDO e a prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;

III - O FUNDO poderá adquirir Ativos Imobiliários de propriedade de qualquer um dos seus Cotistas ou terceiros interessados, desde que a referida aquisição seja expressamente aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas;

IV - O FUNDO poderá alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou terceiros interessados, observado o direito de preferência de que trata o artigo 56, §§3º, 4º e 5º deste Regulamento; e

V - As disponibilidades financeiras do FUNDO, enquanto não investidas nos Ativos Imobiliários Alvo ou nos demais Ativos Imobiliários de que trata o inciso II acima, serão aplicadas nos Ativos de Renda Fixa.

§ Único - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 555/14, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 4º - As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo FUNDO deverão obedecer as seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

I - Os proprietários dos Ativos Imobiliários deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;

II – Os Ativos Imobiliários deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados;

III – Os Ativos Imobiliários deverão ser, preferencialmente, imóveis destinados a fins comerciais, localizados em região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento;

IV – Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12, da Instrução CVM nº 472/08, emitida pela CVM, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;

V – Os Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo FUNDO com os recursos provenientes das locações dos respectivos Ativos Imobiliários ou de outros Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio.

Art. 5º 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 Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

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

Art. 6º O objeto do FUNDO e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no artigo 40 e seguintes deste Regulamento.

#### **IV - DAS RESTRIÇÕES A OPERAÇÕES DO FUNDO**

---

Art. 7º - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- I - receber depósito em sua conta corrente;
- II - conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- IV - aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- V - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;
- VI - vender à prestação Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII - prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- VIII - realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado ou entre o FUNDO e os cotistas que detenham participação igual ou superior a 10% do patrimônio do Fundo, entre o FUNDO e o Representante dos Cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no artigo 53, §3º, deste Regulamento;

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

- IX - constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- X - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 e nesse Regulamento;
- XI - 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;
- XII - realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem aprovados pela Assembleia Geral de cotistas, realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e
- XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

## **V - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

---

Art. 8º - O FUNDO realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, composta por 329.164 (trezentas e vinte e nove mil, cento e sessenta e quatro) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 32.916.400,00 (trinta e dois milhões, novecentos e dezesseis mil e quatrocentos reais), em lote único e indivisível, das quais 311.694 (trezentos e onze mil, seiscentas e noventa e quatro) Cotas foram integralizadas, nos termos aprovados pela CVM por meio do ofício OFÍCIO/CVM/SRE/RFI/2007/005, datado de 03 de maio de 2007 e 17.470 (dezessete mil, quatrocentas e setenta) Cotas foram canceladas.

§1º - O FUNDO realizou a sua Segunda Emissão de Cotas, composta por 260.000 (duzentas e sessenta mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma,

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).

totalizando o valor de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), as quais foram destinadas exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável, mediante distribuição pública com esforços restritos, sujeita às restrições da Instrução CVM nº 476/09, sendo que 238.390 (duzentos e trinta e oito mil, trezentas e noventa) Cotas foram integralizadas e 21.610 (vinte e uma mil, seiscentas e dez) Cotas foram canceladas.

§2º As demais emissões serão definidas de acordo com as novas aquisições e outros investimentos em imóveis que vierem a ser aprovados pelo FUNDO, devendo ser consideradas as Cotas canceladas na Primeira Emissão e na Segunda Emissão, conforme previsto neste Regulamento.

Art. 9º - O FUNDO não poderá iniciar a distribuição de uma nova emissão sem que a emissão precedente tenha sido integralmente subscrita ou as Cotas não subscritas tenham sido canceladas.

Art. 10º - As emissões de Cotas deverão ser totalmente distribuídas no prazo que vier a ser estabelecido para a respectiva oferta, observado sempre o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da concessão do registro de distribuição de Cotas pela CVM, no caso de ofertas distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

## **VI - DAS EMISSÕES DE COTAS**

---

Art. 11 - As subscrições de Cotas serão feitas mediante assinatura dos boletins de subscrição, que especificarão as condições dos negócios e serão autenticados pela instituição contratada para a coordenação e distribuição das Cotas no âmbito de cada oferta pública.

§1º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pró rata temporis*", a partir da data de sua integralização, sendo certo que a distribuição dos resultados se dará,

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).

mensalmente, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, observado o §2º do artigo 22 abaixo.

§2º - A critério do ADMINISTRADOR, poderá ser admitida a integralização de Cotas subscritas à vista em moeda corrente nacional ou em bens imóveis, observado o previsto no Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08, mediante aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como respeitados o objeto e a política de investimentos do FUNDO.

§3º - No caso de integralização de Cotas com imóveis, as integralizações serão procedidas mediante a lavratura do competente instrumento de transferência de bens, cujo registro deverá ser realizado até 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data do encerramento da distribuição pública das Cotas da referida emissão, sob pena de cancelamento de tais Cotas não integralizadas, responsabilizando-se o investidor a indenizar o Fundo pelas perdas e danos causados em virtude da não integralização de Cotas, inclusive por todas as despesas previstas no § 7º, do artigo 2º, observado que o prazo aqui referido poderá ser prorrogado por igual período, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

§4º - Para fins do presente Regulamento, nos casos de integralização de Cotas mediante a conferência de imóveis, tais Cotas serão consideradas como devidamente integralizadas a partir da data do registro da propriedade fiduciária do imóvel em nome do ADMINISTRADOR, nos competentes Cartórios de Registro Geral de Imóveis, sendo esta a data de integralização para fins do artigo 11, §1º, acima.

§5º - Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores de novas Cotas, a ser revertida ao patrimônio do Fundo, nos termos constantes na oferta e desde que aprovada em 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).

§6º - Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas do FUNDO por um único Cotista, salvo o disposto no §7º que segue.

§7º - Fica desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

§8º - As ofertas públicas de Cotas do FUNDO dependem de prévio registro na CVM, e deverão observar os procedimentos constantes na regulamentação aplicável.

§9º - A subscrição das Cotas de cada emissão ocorrerá, sucessivamente, após a total subscrição da emissão anterior, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da concessão do registro de distribuição pública de Cotas pela CVM. O ato que aprovar novas emissões de Cotas poderá estabelecer que a integralização de tais novas Cotas seja realizada por meio de chamadas de capital, na forma que vier a ser determinada pelo ADMINISTRADOR, observado o prazo mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência da data de envio da chamada de capital para a data limite para a efetiva integralização das Cotas subscritas.

## **VII - DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS EMISSÕES**

---

Art. 12 - A Primeira Emissão de Cotas destinou-se a captar os recursos necessários à aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo devidamente definidos e caracterizados no Anexo A ao presente Regulamento: (i) Condomínio de Galpões Sindi Investimentos, (ii) Portal – Auto Shopping e (iii) Loja Comercial B, por meio da integralização dos mesmos.

§1º – A Segunda Emissão de Cotas destinou-se a captar os recursos necessários à expansão do Condomínio de Galpões Sindi Investimentos devidamente definido e caracterizado no Anexo A ao presente Regulamento.

§2º – Na Segunda Emissão de Cotas, a parcela subscrita e não integralizada com bens imóveis deverá ser integralizada em moeda nacional corrente ou em bens ou, ainda, poderá ser cancelada, conforme determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

§3º - As sobras eventuais de recursos serão destinadas ao pagamento das despesas, tais como as de administração do FUNDO, distribuição das Cotas e à formação da reserva especial do FUNDO, podendo receber outra destinação nos termos definidos no Regulamento ou em em Assembleia Geral de Cotistas.

## **VIII - DOS AUMENTOS DO PATRIMÔNIO**

---

Art. 13 - O FUNDO, após encerrado o processo de distribuição de emissão de Cotas, poderá, a qualquer tempo, mas desde que previamente autorizado pela Assembleia Geral de Cotistas e, conforme aplicável, pela CVM, promover aumentos de seu patrimônio mediante novas emissões de Cotas, com o fim exclusivo de captar recursos necessários ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma do patrimônio do FUNDO, ou para novos investimentos em Ativos Imobiliários, conforme previsto no artigo 3º, incisos I e II deste Regulamento.

§1º - As Cotas objeto de qualquer nova emissão assegurarão a seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos aos titulares das Cotas já existentes.

§2º - A Assembleia Geral de Cotistas deverá fixar o preço de emissão das Cotas a que se refere o presente artigo, levando em consideração o valor patrimonial atualizado das Cotas em circulação, observado o disposto no artigo 19 deste

Regulamento, as perspectivas de rentabilidade do FUNDO ou a sua cotação no mercado, se houver, dentre outros aspectos que entenderem relevantes.

§3º - Nas novas emissões, os Cotistas, na proporção do número de Cotas que possuírem, terão direito de preferência, por prazo não inferior a 30 (trinta) dias, para a subscrição da nova emissão, contando-se da data de publicação de aviso aos Cotistas comunicando o início do prazo e as condições de subscrição.

§4º - Em futuras emissões do FUNDO que venham a ser aprovadas pela CVM, os Cotistas poderão negociar ou ceder seu direito de preferência entre Cotistas e/ou não Cotistas.

Art. 14 - Compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR propor à Assembleia Geral de Cotistas a emissão de novas Cotas na forma e para os fins previstos no artigo 13 deste Regulamento. Da proposta deverá constar justificativa, devidamente fundamentada em criteriosa análise da situação patrimonial e financeira do FUNDO, as condições e finalidades da emissão, e, se for o caso, o estudo de viabilidade econômica dos novos investimentos a serem feitos pelo FUNDO com os recursos captados com a nova emissão.

§ único: O ADMINISTRADOR deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

## **IX - DAS CARACTERÍSTICAS E NEGOCIAÇÕES DAS COTAS**

---

Art. 15 - As Cotas do FUNDO corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo representadas pelo extrato de contas

de depósito, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das Cotas.

Art. 16 - Os serviços de escrituração de Cotas do FUNDO serão realizados por terceiro prestador de serviços, contratado pelo ADMINISTRADOR, nos termos da regulamentação em vigor, podendo ser substituído a qualquer momento.

Art. 17 - A qualidade de Cotista comprova-se pelo registro de Cotistas ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferência de valores mobiliários previstas na Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Art. 18 - Somente as Cotas totalmente integralizadas, independentemente da emissão ou série, conferirão a seus titulares iguais direitos patrimoniais. Os direitos políticos, entretanto, serão iguais para todas as Cotas de emissão do FUNDO.

§1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO: (a) o ADMINISTRADOR, o Gerenciador dos Empreendimentos ou o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR, do Gerenciador dos Empreendimentos ou do Consultor Imobiliário; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, ao Gerenciador dos Empreendimentos ou ao Consultor Imobiliário, 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.

§3º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no §2º acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§4º - Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas totalmente integralizadas.

§5º - Os Cotistas não têm qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidas neste Regulamento.

Art. 19 - O valor patrimonial da Cota será calculado diariamente, dividindo-se o valor do patrimônio líquido do FUNDO, apurado ao final de cada Dia Útil conforme o disposto na legislação vigente, pela quantidade de Cotas integralizadas, e divulgado ao mercado e aos Cotistas.

Art. 20 - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e com o artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do FUNDO não serão resgatáveis.

Art. 21 - As Cotas, após integralizadas, poderão ser submetidas à negociação na BM&FBOVESPA, ou em mercado de balcão organizado, mediante a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

## **X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO E RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO**

---

Art. 22 - O FUNDO deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

- I - O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência prevista no inciso V abaixo;
- II - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos dos investimentos realizados pelo FUNDO nos ativos previstos no artigo 3º, inciso V acima, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor;
- III - O FUNDO distribuirá aos Cotistas, até o 10º (décimo) dia de cada mês calendário, a título de antecipação, pelo menos 30% (trinta por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado em balancete referente ao último dia de cada mês, pelo regime de caixa;
- IV - O saldo de resultado do FUNDO não distribuído como antecipação, nos termos do inciso III acima, será pago até o 10º (décimo) dia dos meses de julho e janeiro de cada ano, após o levantamento de balancetes referentes aos semestres respectivos, findos em 30 de junho e 31 de dezembro; e
- V - Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, o ADMINISTRADOR, deverá formar uma Reserva de Contingências, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimento aos Cotistas, sendo

certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO.

§1º - Os valores recebidos pelo FUNDO, enquanto não forem distribuídos aos Cotistas, na forma estabelecida nos incisos I e III deste artigo, bem como o montante destinado à formação da reserva de que trata o inciso V, deverão ser aplicados conforme estabelecido no artigo 3º, inciso V, deste Regulamento.

§2º - Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do FUNDO que estiverem registrados no sistema de escrituração no último Dia Útil do mês anterior ao efetivo pagamento, observado o artigo 11, §1º, deste Regulamento.

§3º - A reserva de que trata o inciso V do *caput* deste artigo será constituída pelo ADMINISTRADOR, visando ao pagamento de quaisquer despesas e custos a serem incorridos pelo FUNDO, mas sobretudo aqueles relativos a despesas extraordinárias com manutenção e adaptação dos imóveis.

## **XI - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

---

Art. 23 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e de seus Cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimentos do FUNDO.

§1º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR, constituindo um patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:

I - não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

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).

- II - não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
- III - não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- IV - não podem ser dados em garantia de débito do ADMINISTRADOR;
- VI - não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR por mais privilegiados que possam ser; e
- VI- não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

§2º - Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pelo ADMINISTRADOR, devendo esse ressaltar que o pratica por conta e em benefício do FUNDO.

§3º - Sem prejuízo do disposto acima, o ADMINISTRADOR, na qualidade de GESTOR, terá poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, estando apta a realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto e necessários à sua administração, podendo, inclusive, adquirir e comercializar imóveis, 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, transigir, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários pertencentes ao FUNDO, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor.

§4º - Fica estabelecido que o ADMINISTRADOR, na qualidade de GESTOR, adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os

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).

exercícios do direito de voto pelo gestor do FUNDO em assembleias de sociedades nas quais o FUNDO participe. Tal política orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

## **XII - DA ADMINISTRAÇÃO E COMPETÊNCIA**

---

Art. 24 - Compete ao ADMINISTRADOR, observadas as restrições impostas pela Lei 8.668, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento, ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas:

I - administrar o FUNDO, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do FUNDO;

II - convocar e presidir a Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo do disposto no artigo 41 deste Regulamento; e

III - contratar o auditor independente do FUNDO.

§1º - O ADMINISTRADOR tem poderes para realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO aplicados no mercado financeiro, bem como transigir, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO e representar o FUNDO em juízo e fora dele observadas as normas estabelecidas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por outras supervenientes e/ou suplementares e, por este Regulamento.

§2º - O ADMINISTRADOR contratará o Gerenciador dos Empreendimentos no prazo máximo de 02 (dois) meses, contado da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar

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).

sobre a constituição do FUNDO, para desempenhar os serviços de gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

§3º - Pelo serviço mencionado no parágrafo acima, o Gerenciador dos Empreendimentos receberá a remuneração aprovada em Assembleia Geral de Costistas que também deverá aprovar a contratação ou modificação do Gerenciador dos Empreendimentos.

§4º - O ADMINISTRADOR, ao contratar o Gerenciador dos Empreendimentos deverá observar a idoneidade da empresa, bem como sua atuação no mercado para atender a particularidade de cada empreendimento.

§5º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a gestão dos Ativos Imobiliários, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, devendo controlar e supervisionar as atividades do Gerenciador dos Empreendimentos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

### **XIII - DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

---

Art. 25 - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR:

I - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com as orientações do Consultor Imobiliário e com a política de investimento prevista no presente Regulamento;

II - efetuar a averbação, no Registro de Imóveis, nas matrículas relativas aos bens imóveis ou direitos sobre imóveis adquiridos com recursos do FUNDO, das restrições previstas nos incisos I a IV do artigo 7º da Lei nº 8.668/93, e no artigo 23, §1º, deste Regulamento;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

III - empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;

IV - manter departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos "Ativos-Alvo" e demais projetos imobiliários do FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potenciais "Ativos-Alvo" do FUNDO, ou poderá contratar tais serviços externamente, desde que aprovado em Assembleia de Cotistas;

V - manter atualizados e em perfeita ordem:

a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do FUNDO;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente; do Consultor Imobiliário dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados;

f) a página do FUNDO na rede mundial de computadores, com todos os Regulamentos, atas de Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios e pareceres do auditor independente, informe mensal, relatório do próprio ADMINISTRADOR, dentre outros, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da emissão de cada documento.

VI - administrar os recursos do FUNDO, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VII - agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurar-los;

VIII - 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;

IX - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

X - custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

XI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;

XII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

XIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 /08 e no presente Regulamento;

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

XII - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XIV - observar as disposições constantes do presente Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XV - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se houver algum; e

XVI - analisar os relatórios e pareceres elaborados pelos auditores independentes contratados para o FUNDO e tomar todas as providências solicitadas em tais relatórios e pareceres.

#### **XIV - DAS VEDAÇÕES**

---

Art. 26 - Será vedado ao ADMINISTRADOR praticar os seguintes atos, atuando em nome do FUNDO:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao Cotista, sob qualquer modalidade;
- III. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- IV. aplicar no exterior recursos captados no País;
- V. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;

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

- VI. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. prometer rendimentos predeterminados ao Cotista;
- VIII. realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e consultor especializado, entre o FUNDO e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO;
- IX. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- X. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XI. 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;
- XII. realizar operações com derivativos;
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. agir de forma contrária à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário do ADMINISTRADOR.

XV. Exercer a função de formador de mercado para as Cotas do FUNDOÚnico:

§ Único: É vedado ao ADMINISTRADOR, utilizando recursos do FUNDO, adquirir, para seu patrimônio, Cotas do FUNDO.

Art. 27 - É igualmente vedado ao ADMINISTRADOR valer-se de informação relevante relativa ao FUNDO ou a suas operações, para obter, para si ou para outrem, vantagem na compra e venda de Cotas do FUNDO, cabendo-lhe, ainda, zelar para que subordinados ou terceiros de sua confiança não divulguem ou se utilizem de tais informações para esse fim.

Art. 28 - É vedado ao ADMINISTRADOR e às empresas a ele ligadas receber qualquer vantagem ou benefício, direto ou indireto, relacionado às atividades do FUNDO que não seja, transferido para benefício dos Cotistas.

## **XV - RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

---

Art. 29 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº. 472/08, deste Regulamento, das deliberações dos representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Art. 30. - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 29, *caput*, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

§1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

§2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva, independentemente do fato de o responsável estar desligado do Administrador, independentemente da liquidação do Fundo.

§3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e o(s) representante(s) dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através do(s) representante(s) dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

§4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, apenas no caso do ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

## **XVI - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

---

**Art. 31.** O ADMINISTRADOR informará ao titular das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no FUNDO.

§ 1º - A divulgação de que trata o caput será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao FUNDO, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do FUNDO, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

§ 2 - O ADMINISTRADOR enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM n.º 472, tais como editais de convocação de assembleias, atas e resumos das decisões tomadas em assembleias, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

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

## **XVII - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

---

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).

Art. 32 – O ADMINISTRADOR receberá pelos serviços prestados ao FUNDO uma Taxa de Administração de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, com um valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) a ser reajustado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, com base em 01 de maio de 2014 e, pelo valor discriminado no parágrafo primeiro abaixo.

Parágrafo Primeiro: A Taxa de Administração descrita no *caput* deste Artigo também compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de custódia e controladoria do Fundo, bem como a escrituração de suas Cotas.

Parágrafo Segundo: O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que tais valores sejam pagos diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador.

Art. 33 - Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO analisar os cálculos elaborados pelo ADMINISTRADOR, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do FUNDO, cabendo ao ADMINISTRADOR analisar tais pareceres e se pronunciar perante os Cotistas acerca de qualquer apontamento desfavorável apresentado pelo auditor independente do FUNDO.

## XVIII - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

---

Art. 34 - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

§1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral de Cotistas 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.

§2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

§4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

§5º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do *caput* deste artigo, os Cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no período em que o ADMINISTRADOR exerceu tal cargo.

Art. 35 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo ADMINISTRADOR e a liquidação ou não do FUNDO.

§1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no artigo 34, §1º, subitem "ii" acima.

§2º - Aplica-se o disposto no artigo 34, §1º, subitem "ii" acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

§3º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a Instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do ADMINISTRADOR assim nomeado.

Art. 36 - Nas hipóteses referidas nos artigos 34 e 35 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ Único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem Imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Art. 37 - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

Art. 38 - Em qualquer das hipóteses de substituição, o ADMINISTRADOR substituído enviará ao novo ADMINISTRADOR todos os documentos, incluindo todas as respectivas cópias (exceto as necessárias para o atendimento das exigências fiscais e legais de responsabilidade do ADMINISTRADOR substituído), relativos às atividades do ADMINISTRADOR, acompanhados de um relatório final preparado pelo auditor independente do Fundo.

Art. 39 - Em qualquer dos casos de substituição, o ADMINISTRADOR fará jus a remuneração acordada, calculada *pro rata temporis* até a data em que se tornar efetivo o desligamento.

## **XIX - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

---

Art. 40 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR; e
- II. alterar o Regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no §2º deste Artigo;
- III. destituir ou substituir o ADMINISTRADOR e escolher seu substituto;
- IV. destituir ou substituir o Consultor Imobiliário e escolher seu substituto;
- V. autorizar a emissão de novas Cotas e aprovar os laudos de avaliação de bens utilizados na sua subscrição;
- VI. eleger e destituir o(s) representante(s) dos Cotistas de que trata o artigo 62 deste Regulamento;

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

- VII. determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO;
- VIII. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e, transformação do fundo;
- IX. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- X. deliberar sobre as situações de conflito de interesse;
- XI. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;
- XII. autorizar o ADMINISTRADOR a praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:
  - (a) vender Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e
  - (b) adquirir novos Ativos Imobiliários para o patrimônio do FUNDO.
- XIII. deliberar sobre a contratação de formador de mercado, caso estes prestadores de serviço venham a ter sua contratação direta pelo Fundo autorizada pela regulamentação em vigor; e
- XIV. deliberar pela alteração da taxa de administração

§1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

§2º - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de assembleia geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares ou atualização cadastral, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas ou (ii) na hipótese da redução da taxa de administração, devendo os cotistas serem imediatamente comunicados.

Art. 41 - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

§ Único - A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo(s) representante(s) dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Art. 42. - Além da convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no artigo anterior, o ADMINISTRADOR, o Representante de Cotistas, o Consultor Imobiliário ou o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do FUNDO, poderão convocar a qualquer tempo Assembleia Geral de Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do FUNDO ou dos Cotistas.

§ Único. A convocação por iniciativa do Consultor Imobiliário, do Custodiante ou dos Cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 43 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista e, divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.

§1º - A convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

§2º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, para as assembleias gerais extraordinárias e de no mínimo 30 (trinta) dias para as assembleias gerais ordinárias.

§3º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

§4º -. O ADMINISTRADOR do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

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

§ 5º –Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

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

§ 6 – Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

§ 7º - O pedido de que trata o § 6º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

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).

§ 8º - O percentual de que trata o § 6º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia;

§ 9º - Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa de que trata o Parágrafo Quarto acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 7º, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

§10º - A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 44 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Art. 45 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Art. 46 - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Art. 47 - As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ou pela maioria dos votos respondidos, respectivamente, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "*quorum*" qualificado previstas no artigo 48 abaixo.

Art. 48 - Dependerão da aprovação de Cotistas que representem maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, III, VIII, IX, X, XI e XIV do artigo 40 deste Regulamento. Na hipótese do Fundo possuir mais de 100 (cem) cotistas, as matérias de que trata este artigo deverão ser aprovadas por 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas.

Art. 49 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 50 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência 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.

§1º - É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR que envie aos demais Cotistas do Fundo pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do caput deste Artigo.

§2º - O ADMINISTRADOR do Fundo que receber a solicitação de que trata o § 1º deste Artigo pode exigir o reconhecimento de firma do subscritor do pedido ou cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§3º - O Cotista que utilizar a faculdade prevista no § 1º deste Artigo deverá informar o ADMINISTRADOR do Fundo do teor de sua proposta.

§4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

## **XX - DOS ENCARGOS, HONORÁRIOS E DESPESAS DO FUNDO**

---

Art. 51 - Constituem encargos do FUNDO:

I - Remuneração do ADMINISTRADOR prevista no artigo 32 acima;

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, 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 472/08;

IV - Gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI - Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX - Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

X - Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XII - Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XIV - Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista;

XV - Honorários e despesas relacionados às atividades do formador de mercado que venha a ser contratado para as Cotas do Fundo.

§ Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

## **XXI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

---

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).

Art. 52 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR, e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis expedidas pela CVM, serão auditadas anualmente pelo auditor independente, sendo que os trabalhos da 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 do ADMINISTRADOR.

§ Único - O exercício social do FUNDO terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

## **XXII - DOS CONFLITOS DE INTERESSES**

---

Art. 53 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o gestor e entre o FUNDO e o Consultor Imobiliário, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

II - a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel Integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o GESTOR, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

III - a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

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).

IV - a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, ou ao GESTOR, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM n.º 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e

V - a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM n.º 472/08.

§2º - Consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento Interno do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

§3º - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o Consultor Imobiliário ou entre o FUNDO e o GESTOR, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§4º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de Imóvel de propriedade do empreendedor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas ligadas a estes, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR ao GESTOR ou consultor especializado.

§5º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor ou o Consultor Imobiliário estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

### **XXIII - DA CUSTÓDIA**

---

Art. 54 - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o ADMINISTRADOR deverá contratar um Custodiante para a prestação do serviço de custódia qualificada de seus Ativos.

§ Único - Tendo em vista a política de investimento do FUNDO, o Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens emitidas pelo ADMINISTRADOR ou por seus representantes legais ou mandatários devidamente autorizados.

### **XXIV - DO FORMADOR DE MERCADO**

---

---

Art. 55 - O Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, poderá contratar em nome do Fundo, instituição credenciada para atuar como formador de mercado das Cotas.

§ Único - A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XIII do artigo 40 acima, e do inciso XV do artigo 51 acima.

### **XXV - DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

---

Art. 56 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução dar-se-á por meio de Assembleia Geral de Cotistas, observados os quoruns definidos nos

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).

artigos 47 e 48 acima, que determinará a forma e os procedimentos de sua liquidação, bem como os mecanismos de partilha dos Ativos.

§ 1º - Independentemente de sua dissolução ou liquidação, o FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas Cotas, conforme orientação do Consultor Imobiliário e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese de alienação de um ou mais Ativos integrantes do Patrimônio.

§2º - No caso de dissolução e respectiva liquidação, conforme previstas no caput do artigo 56, acima, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

§ 3º - O ADMINISTRADOR promoverá a alienação dos Ativos do Fundo, conforme deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas, e, dentro do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, efetuará a partilha do valor do patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas. Entretanto, findo este prazo, se ainda houver Ativos na carteira do FUNDO e a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de rateio e entrega desses Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos aos Cotistas.

§ 4º - Na hipótese de o ADMINISTRADOR 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 condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas individualmente pelos titulares sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste REGULAMENTO, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

§ 5º - No caso de constituição do condomínio referido acima, o ADMINISTRADOR

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).

deverá notificar os Cotistas para que os Cotistas elejam o administrador para o referido condomínio dos Ativos, na forma do Artigo 1.323 e seguintes do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do ADMINISTRADOR perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente parágrafo, 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 pertinentes aos condomínios previstas no Código Civil Brasileiro.

§ 6º - Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no parágrafo acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

§ 7º - O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos documentos dos Ativos integrantes da carteira do FUNDO pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo quinto acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao ADMINISTRADOR e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos referidos documentos aos Cotistas. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR, inclusive por requerimento do Custodiante, promoverá a consignação de tais documentos na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Art. 57 - 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.

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

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).

contabilizados.

Art.58 – Após a partilha do Patrimônio Líquido, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias;
  - a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
  - 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 Artigo 57 deste Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente.

Art. 59 - Após a partilha de que trata o § 1º do Artigo 56 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

§1º – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, 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 o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

§2º - 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, ou ainda, na

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

hipótese de alienação de um ou mais Ativos integrantes do Patrimônio prevista no artigo 56, §1º acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Art. 60 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, 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.

## **XXVI - DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

---

Art. 61 - O ADMINISTRADOR contratará, em nome e às expensas do Fundo, o Consultor Imobiliário para que este preste ao FUNDO serviços de consultoria de investimentos, conforme descrito no parágrafo 1º abaixo.

§1º - O *Consultor* Imobiliário será responsável pela prestação dos seguintes serviços ao FUNDO:

I - Assessoramento ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados ou a serem realizado pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao ADMINISTRADOR, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, expansões dos empreendimentos, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

II - Planejar e sugerir ao ADMINISTRADOR a aquisição de novos Ativos Imobiliários comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO.

III - Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade.

IV - Auxiliar o ADMINISTRADOR no acompanhamento e gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, em especial:

(a) na aprovação dos valores de aluguéis;

(b) na fiscalização dos procedimentos e dos instrumentos jurídicos;

(c) supervisionar os Gerenciadores dos Empreendimentos, sugerindo, quando necessário, a contratação de auditores independentes, advogados, arquitetos, engenheiros e outros profissionais;

(d) emitir parecer sobre a alienação ou não dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio do FUNDO;

(e) ter acesso a todos os documentos e informações do FUNDO e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ 2º – Para fins do disposto na alínea “c” do inciso IV acima, o auditor independente a ser contratado para a auditoria dos Ativos Imobiliários de titularidade do FUNDO será preferencialmente o auditor independente contratado pelo FUNDO para a revisão de suas demonstrações financeiras.

## **XXVII - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS**

---

Art. 62 - A Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO poderá nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. O mandato dos representantes será unificado e de 1 (um) ano, permitida a sua

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).

reeleição, a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, somente podendo exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda os seguintes requisitos:

I - O representante deverá ser Cotista;

II - Não poderá exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR, no GESTOR ou no Consultor Imobiliário, ou nos seus respectivos controladores, em sociedades por ele controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

III - Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário, na hipótese de aquisição de Ativos Imobiliários para a construção e futura alienação, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

IV. não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

§1º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

de 100 (cem) cotistas; ou

- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 2 – Compete ao representante de cotistas já eleito informar o ADMINISTRADOR e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Art. 63 - Compete ao(s) representante(s) dos Cotistas:

- I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar o Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo por ele detida;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- e) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

§1º - O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável. O representante de cotistas pode solicitar o ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§2º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

§3º - O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§4º - Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

§5º O representante de cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos da legislação em vigor, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## **XXVIII - DOS FATORES DE RISCO**

---

Art. 64 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do FUNDO, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

§1º - **Riscos relacionados à 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, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação 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 terem 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.

§2º - **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

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).

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 da exploração comercial dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Os Cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo FUNDO, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos referidos Ativos Imobiliários e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo FUNDO e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo FUNDO serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

**§3º - Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do FUNDO, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do FUNDO e/ou dos Cotistas.

**§4º - Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do FUNDO diluída.

§5º - **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do ADMINISTRADOR e/ou do Consultor Imobiliário, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

§6º - **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais Ativos Imobiliários, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do FUNDO.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao FUNDO, na qualidade de proprietário do Ativo Imobiliário desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento, culminará na amortização proporcional das Cotas do FUNDO, exceto se o Consultor Imobiliário indicar ao FUNDO outros imóveis que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo FUNDO.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Ativo Imobiliário desapropriado.

§7º - **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários 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 ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

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

§8º - **Risco de despesas extraordinárias.** O FUNDO, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, 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 integrantes do patrimônio do FUNDO. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, 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 de lojas.

§9º - **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 e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do FUNDO.

§10 - **Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo FUNDO, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

§11 - **Risco de concentração da carteira do FUNDO.** O FUNDO destinará os recursos captados preponderantemente para a aquisição dos Ativos Imobiliários

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).

Alvo ou outros Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo FUNDO, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o FUNDO deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do FUNDO, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc).

§12 - **Riscos tributários.** A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do FUNDO ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a

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).

10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo FUNDO estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do FUNDO. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes 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.

§13 - **Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia

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).

brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O FUNDO desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

§14 - **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.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do FUNDO, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;

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).

- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento longo prazo e 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.

**§15 - 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.

§16 - **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 Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

§17 - **Riscos de crédito.** Os Cotistas do FUNDO terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo FUNDO. Dessa forma, o FUNDO estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

§18 - **Risco de atraso na regularização do Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos.** O Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos está em processo de regularização de sua situação junto à Prefeitura de Contagem – MG, de forma que o Pavilhão C e as expansões realizadas em 2011 no Pavilhão B e C que fazem parte do Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos ainda não tiveram a expedição de seus respectivos autos de conclusão - “habite-se”.

A regularização do empreendimento será feita com base na Lei de Anistia de Contagem. Atualmente o processo está em fase de renovação do RIU – Relatório de Impacto Urbano que será devidamente complementado para compreender todo o empreendimento. O processo de regularização do empreendimento não impede, segundo a Prefeitura de Contagem, os locatários a solicitar e obter o alvará de localização e funcionamento.

§19 - **Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Imóveis Investidos que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

**§20 - Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis Investidos, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis Investidos poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis Investidos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**§21 - 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 de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política

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).

econômica e decisões judiciais.

## **XXIX - DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

---

Art. 65 - A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I - Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II - Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

§1º - De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I - O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo FUNDO e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;

II - O FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III - As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§2º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos Incisos I e II do parágrafo anterior; já quanto ao inciso III do parágrafo anterior, o ADMINISTRADOR manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no artigo 21 acima.

§3º - No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

§4º - Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

### **XXX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

---

Art. 66 - Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser, para qualquer outro por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao FUNDO, ou a questões e controvérsias oriundas deste Regulamento.

Art. 67 – A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado a partir da subscrição ou da aquisição de Cotas.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br).

Art. 68 – O Fundo será regido pelas leis da República Federativa do Brasil, em especial, pela Lei nº 8.668/93, pela Lei nº 6.385/76, pela Lei nº 9.779/99 e pelas instruções da CVM nº 409/04 e 472/08 e demais normas supervenientes.

São Paulo, 29 de setembro de 2016.

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).

## ANEXO A

### IMÓVEIS

- (i) Imóvel 1 - Portal Auto Shopping - Prédio Comercial de nºs 237, 245, 255, 271, 281 e 289 da Rua Magnólia, e nºs 1894, 1900, 1918 e 1926 da Avenida Dom Pedro II, e nºs 480, 488, 494, 502, 508, 516, 522, 530, 536, 542, 550, 556, 564, 570, 578, 584 e 592 da Rua Sabinópolis e seu respectivo terreno com áreas, limites e confrontações de acordo com as plantas cadastrais, objeto da Matrícula nº 67209, do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG;
- (ii) Imóvel 2 - Condomínio de Galpões Sindi Investimentos –Lote nº 20 da quadra 02, das Chácaras Cotia em Contagem - MG com área medindo 109.330,08 m<sup>2</sup>, Registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Contagem – MG, sob o nº 110.236 e a benfeitoria edificada nele com área construída de 35.687,34 m<sup>2</sup>;
- (iii) Imóvel 3 - LOJA COMERCIAL B –. Terreno urbano constituído pelos seguintes imóveis lote 04-A, do quarteirão 89 da 3ª Seção Suburbana, com área de 384,00 m<sup>2</sup>, e lote 06-A, do quarteirão 89 da 3ª Seção Suburbana, com área de 412,50 m<sup>2</sup>, e a benfeitoria nele edificada com 1.568,75 m<sup>2</sup>, Registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG sob o número 112.702; e
- (iv) Imóvel 4 – Terreno LKG (adjacente ao Condomínio de Galpões Sindi Investimentos), destinou-se à expansão - A) Lote nº 01-A (um - A), da quadra 10 (dez), com área de 2.462,00 m<sup>2</sup> (dois mil, quatrocentos e sessenta e dois metros quadrados), Frente: 34,47 m para a Rua 9; Fundo: 32,42 m para o lote 20 da quadra 02; Lado Direito: 72,03 m para o lote 2 da quadra 10; Lado Esquerdo: 75,52 m para o lote 20 da quadra 02, e B) Lote nº 02 (dois), da quadra 10 (dez), com área de 1.825,00 m<sup>2</sup> (um mil, oitocentos e vinte e cinco metros quadrados), mais ou menos, no local denominado “CHÁCARAS COTIA”, no Município de Contagem, conforme planta particular de subdivisão cadastrada na Prefeitura Municipal de Contagem, com as seguintes confrontações: Chácara 02 começa no marco nº 01, cravado na face da Rua Nove, segue por 75 m, dividindo com terrenos do outorgado (chácara nº 01) até o marco nº 02, vira à esquerda num ângulo menor que 90º e segue por 25 m, dividindo com terrenos de Joviano Augusto Costa

ou quem de direito, até o marco nº 03, vira à esquerda, num ângulo maior que 90° e segue por 71 m, dividindo com terrenos dos outorgantes até o marco nº 04, vira a 90° à esquerda e segue por 25 m pela face da Rua Nove, até o marco inicial, ambos devidamente descritos e matriculados sob o nº 31.797 e 31.798, respectivamente, no Cartório de Registro de Imóveis de Contagem – MG.