

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 17.870.926/0001-30

No montante de, inicialmente,
R\$100.000.000,00
(cem milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2018/[•], em [•] de [•] de 2018
Código ISIN das Cotas: BRVOTSCF007
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



Distribuição pública ("Oferta") de, no mínimo, 700.000 (setecentas mil) e, no máximo, até 1.000.000 (um milhão) de cotas ("Cotas") relativas à 1ª emissão do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 17.870.926/0001-30 ("Fundo"), ao valor nominal unitário de R\$100,00 (cem reais) cada ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), observado que o referido montante inicialmente ofertado poderá ser aumentado em virtude de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar, conforme definido neste Prospecto. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que atingido atingida a quantidade mínima de 700.000 (setecentas mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) para a Oferta ("Montante Mínimo da Oferta").

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na data de sua subscrição, por seu Valor Nominal Unitário. Todo e qualquer Investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 30 (trinta) Cotas, no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) na Data de Integralização das Cotas ("Investimento Mínimo por Investidor"). A Oferta será coordenada pela XP Investimentos Corretora De Câmbio, Títulos E Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. O Coordenador Líder atuará na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

Haverá procedimento de coleta de intenções no âmbito da Oferta, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de Alocação"), para a verificação, junto aos Investidores (conforme definido neste Prospecto), da demanda pelas Cotas, considerando os pedidos de reserva dos Investidores Não Institucionais ("Pedidos de Reserva") e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para definição: (a) da alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais, conforme o caso, nos termos do procedimento previsto no item "Plano de Distribuição" da Seção "Procedimento de Distribuição" deste Prospecto, nas páginas 56 e 57, a exclusivo critério do Coordenador Líder de acordo com a demanda de mercado, conforme verificada durante o Procedimento de Alocação, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar e da Opção de Lote Adicional (respectivamente "Cotas Suplementares" e "Cotas Adicionais"), conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador (conforme definido abaixo). O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais e/ou das Cotas Suplementares ocorrerá em montante equivalente ao necessário para atender à demanda de mercado pelas Cotas que exceder a oferta-base de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, e poderá ocorrer até a Data de Integralização das Cotas. O Coordenador Líder, com anuência do Administrador, organizará a colocação das Cotas perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado o procedimento previsto no item "Plano de Distribuição" da Seção "Procedimento de Distribuição" na página 56 deste Prospecto.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Total da Oferta (incluindo as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas perante Pessoas Vinculadas, cujos Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

É admissível o recebimento de reservaspedidos de reserva para subscrição de Cotas por Investidores Não Institucionais, inclusive para Pessoas Vinculadas, a partir de [•] de [•] de 2018 desde que observado o Período de Reserva, para subscrição das cotas, as os quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de colocação confirmados após a conclusão do Procedimento de Alocação.

A gestão e a administração do Fundo são realizadas pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda., instituição devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 5805, 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, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98 ("Administrador" ou "Gestor").

A constituição do Fundo, a realização da Emissão e da Oferta foram aprovadas por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 20 de março de 2013, o qual foi registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital - SP, sob o nº 2.008.625, pelo "Instrumento Particular de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pelo Administrador em 3 de dezembro de 2015 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital - SP, sob o nº 2.090.346, conforme retificado pelo "Instrumento Particular de Retificação ao Instrumento de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pelo Administrador em 7 de dezembro de 2015 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.090.639, e pelo "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VP Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pelo Administrador em 18 de janeiro de 2018 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital - SP, sob o nº 2.146.906. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM em 13 de março de 2018, nos termos da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM 400.

As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3. Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 14 de março de 2018, por meio do Sistema de Gestão de Fundos Estruturados (SGF), nos termos do Ofício-Circular nº 2/2017/SIN/CVM, sob o Código CVM nº 0318011.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO" VIGENTE A PARTIR DE 1º DE JULHO DE 2016.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

AS COTAS OBJETO DA OFERTA NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO REALIZADA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCOS. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 35 A 45.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR; ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Coordenador Líder



Assessor Jurídico do Coordenador Líder



Administrador e Gestor



Assessor Jurídico do Administrador e Gestor



(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	5
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE CONSULTORES, AUDITOR INDEPENDENTE E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA.....	12
SUMÁRIO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	14
VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.....	25
SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL.....	32
Visão Geral do Setor de Securitização Imobiliária.....	32
O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI.....	32
Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização.....	32
Companhias Securitizadoras.....	33
Certificados de Recebíveis Imobiliários	33
Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários	33
Regime Fiduciário	34
Medida Provisória Nº 2.158-35/01	34
FATORES DE RISCO.....	35
Risco Macroeconômico.....	35
Demais Riscos Macroeconômicos	36
Restrição para Resgate das Cotas e Baixa Liquidez no Mercado Secundário	36
Baixa Liquidez e Riscos Decorrentes do Prazo.....	36
Risco do Investimento em Ativos com Liquidez Compatível com as Necessidades de Recursos Financeiros do Fundo.....	36
Inexistência de Ativos e de Histórico	37
Alteração das Condições de Mercado	37
Risco Relacionado às Instituições Financeiras Integrantes do Sistema de Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários	37
Risco Decorrente da Precificação dos Ativos-Alvo	37
Risco de Concentração da Carteira.....	37
Risco de Crédito dos Investimentos da Carteira Do Fundo	38
Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH.....	38
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.....	38
Risco da Distribuição Parcial e de não Colocação do Montante Mínimo da Oferta	39
Risco Operacional	39
Riscos Relativos aos Créditos Imobiliários que Lastreiam os CRI	39
Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI.....	39
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	40
Riscos Relativos ao Pré-pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos-Alvo	40
Risco Relativo à Inexistência de Ativos-Alvo e demais Ativos que se enquadrem na Política de Investimento	40
Risco Proveniente da não Obrigatoriedade de Classificação de Risco dos Ativos-Alvo.....	40
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta	41
Riscos Relativos ao “Built-To-Suit”	41
Risco Decorrente das Operações no Mercado de Derivativos	41

Risco de Restrição na Negociação	41
Propriedade da Cota em Contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários	41
O Fundo poderá realizar a Emissão de Novas Notas, o que poderá resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade.....	42
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral.....	42
Amortização/Resgate de Cotas com Relação à Liquidação dos Ativos da Carteira do Fundo	42
A Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ocasionar efeitos Negativos sobre a Liquidez das Cotas no Mercado Secundário	42
Ausência de Garantia para Eliminação dos Riscos e Possibilidade de Aporte Adicional de Recursos.....	42
Liquidez Reduzida dos Investimentos	43
Liquidez Reduzida das Cotas	43
Prazo para Resgate das Cotas	43
Risco Tributário.....	43
Risco de Governança.....	44
Risco de Conflitos de Interesse	44
Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Custodiante	44
Risco de o Fundo vier a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que efetuar Aportes de Capital.....	44
Risco Jurídico	45
Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis	45
Risco Regulatório	45
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	46
Base Legal.....	46
Características Básicas do Fundo	46
Características das Cotas.....	51
Informações Complementares.....	54
POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	55
Política de Investimento	55
Critérios de Concentração	55
PROCEDIMENTOS DE DISTRIBUIÇÃO.....	56
Plano de Distribuição	56
Oferta Não Institucional	58
Oferta Institucional	60
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	61
Distribuição Parcial.....	62
Período de Colocação.....	62
Prazo de Subscrição e Integralização	62
Início e Encerramento da Distribuição	62
Divulgação de Anúncios Relacionados à Distribuição	63
Manifestação de Aceitação ou de Revogação da Aceitação.....	63
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	63
Cronograma da Oferta	65
Demonstrativo do Custo da Distribuição	66
Custo Unitário de Distribuição	66

TRIBUTAÇÃO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS.....	67
Tributação do Fundo.....	67
Tributação dos Investidores	67
Tributação dos Redimentos e Ganhos Líquidos	68
Tributação do IOF/Títulos.....	69
Tributação do IOF/Câmbio	69
PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	70
Administrador, Custodiante, Escriturador e Gestor	70
Do Coordenador Líder	76
Auditor Independente	78
REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	79
Remuneração do Administrador	79
Remuneração do Coordenador Líder	79
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA E CONFLITO DE INTERESSE	81
Relacionamento do Administrador, Custodiante, Escriturador e Gestor com o Coordenador Líder	81
Relacionamento do Administrador, Custodiante, Escriturador e Gestor com o Auditor Independente	81
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente.....	81
PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	82
Informações aos Cotistas	82
Remessa de Informações à B3.....	83
ANEXOS	85
Anexo I - Instrumento de Constituição do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário FII.....	87
Anexo II - Instrumento de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário FII	145
Anexo III - Instrumento de Retificação à Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário FII	193
Anexo IV - Instrumento de Alteração do VP Fundo de Investimento Imobiliário FII e Regulamento Consolidado do Fundo.....	197
Anexo V - Declaração do Administrador, nos termos do art. 56, da Instrução CVM 400	269
Anexo VI - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do art. 56, da Instrução CVM 400	273
Anexo VII - Minuta do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição.....	277

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

DEFINIÇÕES

Principais termos e expressões utilizados neste Prospecto:

Administrador, VAM, Custodiante, Escriturador ou Gestor	VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA. ou VAM, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 5805, de 19 de janeiro de 2000.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral	Assembleia geral de Cotistas, realizada na forma das cláusulas 32 a 39 do Regulamento e do item “Assembleia Geral”, da seção “Características do Fundo” deste Prospecto.
Ativos-Alvo	Ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos, valores mobiliários e/ou seus direitos, que poderão ser adquiridos pelo Fundo, representados principalmente por: (i) Letras de Crédito Imobiliário - LCI; (ii) Letras Hipotecárias - LH; (iii) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliários - FII; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (v) Letras Imobiliárias Garantidas - LIG.
Ativos Financeiros	Quaisquer outros ativos financeiros que sejam, de acordo com a legislação vigente, permitidos a FII investir, excluídos os Ativos-Alvo, nos quais poderá o Fundo investir sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pelo Administrador, respeitando-se, sempre, os critérios de concentração previstos na página 55 neste Prospecto e no artigo 3º, parágrafo sexto do Regulamento.

Auditor ou Auditor Independente	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Francisco Matarazzo, nº 1400, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20, ou aquele que vier a substituí-la.
Aviso ao Mercado	Aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado no jornal “Valor Econômico” e nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
B3	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	Documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento, vigente desde 1 de julho de 2016.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Contrato de Distribuição	<i>“Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”</i> , a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições da Oferta.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.
Cotas	Cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.
Cotas Adicionais	As Cotas objeto do exercício da Opção de Lote Adicional.
Cotas Suplementares	As Cotas objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar.
Cotistas	Titulares de Cotas do Fundo.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.

Data de Integralização das Cotas	Data da subscrição e integralização das Cotas pelos Cotistas, observado o Investimento Mínimo por Investidor, observados os procedimentos internos da B3.
DDA	O sistema de ativos operacionalizado e administrado pela B3.
Decreto 6.306	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
Destinação Inicial	Quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas (sem serem consideradas as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais), que será destinada, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá aumentar essa quantidade até o valor total da Oferta, considerando as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.
Dia Útil	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Documentos da Oferta	São os seguintes documentos e seus eventuais aditamentos: (i) este Prospecto Preliminar; (ii) o Prospecto Definitivo; (iii) o Regulamento; (iv) os Boletins de Subscrição; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Aviso ao Mercado; (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; (ix) o Material Publicitário; e (x) o Pedido de Reserva.
Emissão	1ª emissão pública de Cotas do Fundo, de classe única e sem divisão em séries.
Encargos do Fundo	Têm o significado que lhes é atribuído no item “Taxas e Encargos do Fundo”, na seção “Características do Fundo” deste Prospecto e no artigo 52 do Regulamento.
FGC	Fundo Garantidor de Créditos.
FIDC	Os fundos de investimento em direitos creditórios, constituídos nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.907, de 29 de dezembro de 2001, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada.
FII	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei 8.668 e da Instrução CVM 472.
Fundo	Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
IFIX	Índice de fundos de investimentos imobiliários.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso.

Instrução CVM 284	Instrução da CVM nº 284, de 24 de julho de 1998, conforme alterada e vigente.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e vigente.
Instrução CVM 414	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2014, conforme alterada e vigente.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e vigente.
Instrução CVM 494	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada e vigente.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada e vigente.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada e vigente.
Investidores	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, conjuntamente.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que deverão formalizar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
Investimento Mínimo por Investidor	Significa a quantidade mínima de cotas que cada Investidor deverá subscrever e integralizar, qual seja, 30 (trinta) Cotas, equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) na Data de Integralização das Cotas.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário.
Lei 6.385	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei 8.668	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei 8.981	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
Lei 9.779	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei 11.033	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei 12.024	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Lei do Sistema Financeiro Imobiliário	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
LH	Letras Hipotecárias.
LIG	Letras Imobiliárias Garantidas.
Montante Mínimo da Oferta	R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a 700.000 (setecentas mil) Cotas.
Montante Total da Oferta	Inicialmente, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que tal montante poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) em virtude de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.
Obrigações do Fundo	Todas as obrigações do Fundo previstas na página 55 deste Prospecto, observado o previsto no Regulamento e nos demais Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de pagamento dos Encargos do Fundo, da remuneração das Cotas, conforme estabelecido na página 17 deste Prospecto, no Regulamento e nos demais Documentos da Oferta.
Oferta	A presente distribuição de Cotas.
Oferta Não Institucional	Significa o procedimento que os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão adotar, perante uma única Instituição Participante da Oferta, para apresentar suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, conforme descrito no âmbito do presente Prospecto.
Oferta Institucional	Significa o procedimento realizado após o atendimento dos Pedidos de Reserva, alocando as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional junto a Investidores Institucionais que apresentarem ordens de investimento exclusivamente ao Coordenador Líder, conforme descrito no âmbito do presente Prospecto.
Opção de Lote Adicional	Significa a opção do Administrador, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder, sem necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, conforme artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, para aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, sem prejuízo da Opção de Lote Suplementar.
Opção de Lote Suplementar	Significa a opção do Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia do Administrador, de distribuir lote suplementar de Cotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, para atender excesso de demanda constatado no Procedimento de Alocação, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM 400.

Participantes Especiais	As instituições financeiras autorizadas a atuar no mercado de capitais brasileiro, convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta apenas para o recebimento de Pedidos de Reserva.
Pedido de Reserva	Cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável (exceto na ocorrência de eventos previstos no próprio formulário que poderão ensejar seu cancelamento), a ser apresentado pelos Investidores Não Institucionais às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva, indicando, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever. O Pedido de Reserva consiste em promessa firme e vinculante de subscrição das Cotas (exceto na ocorrência de eventos previstos no próprio Pedido de Reserva que poderão ensejar seu cancelamento), condicionada ao Montante Mínimo da Oferta, ao Investimento Mínimo por Investidor e aos demais termos e condições previstos nos Pedidos de Reserva. A desistência do Pedido de Reserva ocorrerá sem ônus para os subscreventes na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo.
Período de Colocação	Período de até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, encerrado na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.
Período de Reserva	Período de apresentação dos Pedidos de Reserva, inclusive aqueles apresentados por Pessoas Vinculadas, compreendido entre 24 de abril de 2018 e 10 de maio de 2018.
Pessoas Vinculadas	Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (ii) administradores, empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contratos de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “i” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens “i” a “viii” acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Plano de Distribuição	Plano de distribuição das Cotas a ser adotado pelo Coordenador Líder nos termos deste Prospecto e do Contrato de Distribuição.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita na seção “Política e Estratégia de Investimento” deste Prospecto e no Artigo 6º do Regulamento.
Procedimento de Alocação	Significa o procedimento de coleta de intenções, organizado pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para definição: (a) da alocação das Cotas aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais, conforme o caso, nos termos do procedimento previsto no item “Plano de Distribuição” da Seção “Procedimento de Distribuição” deste Prospecto, nas páginas 56 e 57, de acordo com a demanda de mercado, conforme verificada durante o Procedimento de Alocação, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Suplementares e Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador. O Coordenador Líder, com anuência da Administradora, organizará a colocação das Cotas perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado o procedimento previsto no item “Plano de Distribuição” da Seção “Procedimento de Distribuição”, na página 56 deste Prospecto.
Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto	Significa, indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada em 18 de janeiro de 2018.
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário.
Taxa de Administração	Remuneração do Administrador pela prestação de serviços de administração e gestão do Fundo, calculada conforme o disposto na página 79 deste Prospecto e no artigo 28, parágrafo primeiro do Regulamento.
Taxa DI	Taxa DI-over, média, extra grupo, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (<i>overnight</i>), expressa na forma percentual, em base anual (252 dias úteis).
Valor Nominal Unitário	Significa o valor nominal unitário de cada Cota no âmbito da Oferta, na Data de Integralização das Cotas, a saber, de R\$ 100,00 (cem reais).

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE CONSULTORES, DO AUDITOR
INDEPENDENTE E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

Administrador

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA.

Avenida Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar

CEP 04794-000 - São Paulo - SP

At.: Robert John van Dijk / Reinaldo H. Lacerda / Mario Okazuka Jr.

Telefone: (11) 5171-5038 / 5053 / 5079

Fax: (11) 5171-5057

E-mail:

vwmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br

Website: www.vam.com.br

Neste *website* clicar em “Documentos de Ofertas” e no segundo sinal “+” acessar “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600/3.624, 10º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-132 - São Paulo- SP

At.: Fabio Fukuda

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br |

juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”

Assessor Legal do Coordenador Líder

DEMAREST ADVOGADOS

Avenida Pedroso de Moraes, 1.201, Pinheiros

CEP 05419-001 - São Paulo - SP

At.: Thiago Giantomassi

Telefone: (11) 3556-1656

Fax: (11) 3356-1548

E-mail: tgiantomassi@demarest.com.br

Website: www.demarest.com.br

Assessor Legal do Administrador

**VAZ, BURANELLO, SHINGAKI & OIOLI
ADVOGADOS**

Rua Gomes de Carvalho, 1.329, 8º andar

CEP 04547-005 - São Paulo - SP

At.: José Alves Ribeiro Júnior

Telefone: (11) 3043-4964

Fax: (11) 3043-4980

E-mail: jribeiro@vbso.com.br

Website: www.vbso.com.br

Auditor

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Francisco Matarazzo, 1.400, 9º,
10º, 13º, 14º, 15º 16º e 17º andares
CEP 05001-100 - São Paulo - SP
At.: Antonio Fossa
Telefone: 11-3674-3888
Fax: 11-3674-2464
E-mail: antonio.fossa@br.pwc.com
Website: <http://www.pwc.com.br>

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111, 2º, 3º, 5º, 6º
(parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ
Telefone: (21) 3545-8686

Website: www.cvm.gov.br

Neste website, acessar “Informações de Regulados” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Ofertas Públicas”, então clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Ofertas em Análise”, para então clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e clicar em “Prospecto”, logo abaixo do nome do Fundo.

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º
andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2146-2000

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Website: www.bmfbovespa.com.br

Neste website, acessar “Home”, clicar em “Serviços” e clicar em “saiba mais” para abrir a relação completa de Serviços, para então clicar em “Ofertas Públicas”, selecionar “Ofertas em Andamento”, clicar em “Fundos”, depois clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”.

SUMÁRIO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 35 a 45 deste Prospecto.

Características da Oferta

Nome do Emissor	Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
Administrador	Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador	Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.
Quantidade de Cotas da Oferta	Até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, observado que tal montante poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) em virtude de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou Opção de Lote Suplementar.
Emissão	1ª emissão pública de Cotas do Fundo, de classe única e sem divisão em séries.
Valor Nominal Unitário	R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Integralização das Cotas.
Montante Total da Oferta	Inicialmente, até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que tal montante poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) em virtude de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou Opção de Lote Suplementar.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).
Investimento Mínimo por Investidor	O Investidor deverá subscrever e integralizar uma quantidade mínima de cotas, qual seja, 30 (trinta) Cotas, equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) na Data de Integralização das Cotas.
Distribuição Parcial	Será permitida a distribuição parcial de Cotas desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação,

poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade de Cotas; ou (ii) de uma proporção a ser definida pelo respectivo Investidor, referenciada na razão entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante do item “ii” anterior, deverá indicar o desejo em adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso; ou (b) a proporção indicada pelo respectivo Investidor, referenciada na razão entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens “a” ou “b” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta após decorrido o Período de Colocação, a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder, com anuência do Administrador, e o valor já integralizado será devolvido aos Investidores, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas eventuais aplicações realizadas pelo Fundo, na proporção correspondente à quantidade de Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do término do Período de Colocação.

Para outras informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “Procedimento de Distribuição” nas páginas 63 deste Prospecto.

**Opção de Lote Adicional
de Lote Suplementar**

O Administrador terá a opção, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder, sem necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, conforme artigo 14,

	§ 2º, da Instrução CVM 400, de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas. Sem prejuízo do exercício da Opção de Lote Adicional, o Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia do Administrador, terá a opção, sem necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, de distribuir lote suplementar de Cotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, para atender o excesso de demanda constatado no Procedimento de Alocação, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM 400. As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no Procedimento de Alocação e serão colocados em regime de melhores esforços de colocação. A Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar acima referidas poderão ser exercidas, total ou parcialmente, durante o Período de Colocação, nas mesmas condições e preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Regime de Colocação	A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, que poderá contratar Participantes Especiais para auxiliá-lo apenas no recebimento de Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais.
Local de Admissão e Negociação de Cotas	As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.
Remuneração das Cotas	O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado ao Administrador, desde que observado referido limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro e julho. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério do Administrador, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo. O Administrador poderá antecipar o

	pagamento de resultados no máximo uma vez por mês e buscará efetuar a distribuição de resultados mensalmente, no mínimo, sem qualquer garantia, no entanto, de realização de referidas distribuições extraordinárias, sendo que nesta hipótese de antecipação, o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente. Entende-se por resultado do Fundo, o produto total efetivamente recebido, decorrente dos ativos do Fundo, do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas no artigo 52 do Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.
Rentabilidade Pretendida	O Fundo não conta com um objetivo de retorno determinado.
Prazo	O Fundo terá prazo de duração indeterminado.
Amortização das Cotas	Não há amortização programada. As Cotas deverão ser resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo ou em virtude de sua liquidação. O Administrador, a seu exclusivo critério, poderá amortizar as Cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo, mediante o pagamento uniforme a todos os Cotistas de parcela do valor de suas Cotas.
Destinação dos Recursos	O Fundo pretende utilizar integralmente os recursos da distribuição da Oferta na seguinte proporção: (i) 90% (noventa por cento) dos recursos líquidos da Oferta será destinado na aquisição dos Ativos-Alvo, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Suplementar e da Opção de Lote Adicional; e (ii) 10% (dez por cento) dos recursos líquidos da Oferta será destinado para a aquisição dos Ativos Financeiros, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Suplementar e da Opção de Lote Adicional. Na data deste Prospecto, não há propostas firmes de compra ou qualquer instrumento que lhe garanta o direito de aquisição assinados. Destaca-se que não há garantia por parte do Gestor sobre a manutenção desta proporção, pois o Fundo estará sujeito às oscilações do mercado e às ofertas dos Ativos-Alvo. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS VER ITEM “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” NA PAGINA 49 DESTE PROSPECTO. O Fundo investirá, preponderantemente, nos Ativos-Alvo, podendo também investir, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pelo Administrador, em Ativos Financeiros de liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, que sejam permitidos a fundos de investimento imobiliário investir de acordo com a legislação vigente, quando as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem aplicadas nos Ativos-Alvo. Informamos que o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-determinados para aquisição com recursos a serem captados no âmbito da Oferta.

Publicações	Todas as publicações relativas à Oferta e ao Fundo, conforme mencionadas no artigo 26 do Regulamento serão feitas inicialmente nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.
Pedido de Reserva	O Pedido de Reserva consiste em promessa firme e vinculante de subscrição das Cotas (exceto na ocorrência de eventos previstos no próprio Pedido de Reserva que poderão ensejar seu cancelamento), condicionada ao Montante Mínimo da Oferta, ao Investimento Mínimo por Investidor e aos demais termos e condições previstos nos Pedidos de Reserva, a ser apresentado pelos Investidores Não Institucionais às Instituições Participantes da Oferta no Período de Reserva, indicando, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever. A desistência do Pedido de Reserva ocorrerá sem ônus para os subscreventes na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo.
Pessoas Vinculadas	Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (ii) administradores, empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contratos de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “i” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens “i” a “viii” acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
Período de Colocação	Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se com a publicação do Anúncio de Encerramento.
Período de Reserva	A subscrição das Cotas deverá ser realizada na Data de Integralização das Cotas, sendo que os Pedidos de

	Reserva deverão ser apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive quando considerados Pessoas Vinculadas, de acordo com os procedimentos indicados no Prospecto pelo Coordenador Líder, no Período de Reserva, compreendido entre 24 de abril de 2018 e 10 de maio de 2018.
Procedimento de Alocação	Será realizado procedimento de coleta de intenções, organizado pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para definição: (a) da alocação das Cotas aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais, conforme o caso, nos termos do procedimento previsto no item “Plano de Distribuição” da Seção “Procedimento de Distribuição” deste Prospecto, nas páginas 56 e 57, de acordo com a demanda de mercado, conforme verificada durante o Procedimento de Alocação, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Suplementares e Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador. O Coordenador Líder, com anuência da Administradora, organizará a colocação das Cotas perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado o procedimento previsto no item “Plano de Distribuição” da Seção “Procedimento de Distribuição”, na página 56 deste Prospecto. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Total da Oferta (incluindo as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor. Caso haja demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar a Opção de Lote Adicional e Opção de Lote Suplementar), não será permitida a colocação de Cotas perante Pessoas Vinculadas, cujas intenções de investimento serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ OCASIONAR EFEITOS NEGATIVOS SOBRE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 42 DESTE PROSPECTO E NO ANEXO II DO REGULAMENTO.
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o Plano de Distribuição adotado

em conformidade com o disposto no art. 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, que deverá assegurar: (i) tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) será utilizada sistemática que permita o recebimento de ordens de investimento para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; (iii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional, constantes do item “Oferta Não Institucional” da Seção “Procedimento de Distribuição” deste Prospecto, na página 58, e à Oferta Institucional, constantes do item “Oferta Institucional” da Seção “Procedimento de Distribuição” deste Prospecto, na página 60, observadas as limitações aplicáveis à participação de Pessoas Vinculadas; e (iv) deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).

O Plano de Distribuição terá os termos e condições no Contrato de Distribuição, conforme previsto no item “Procedimento de Distribuição”, na página 56 deste Prospecto.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, conforme descrito no âmbito do presente Prospecto. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

	No mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas (sem considerar as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá aumentar a quantidade de Cotas objeto da Destinação Inicial até o valor total da Oferta, considerando as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte o item “Oferta Não Institucional” da Seção “Procedimento de Distribuição” deste Prospecto, na página 58.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem objeto da Destinação Inicial serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais que apresentarem ordens de investimento ao Coordenador Líder, conforme descrito no âmbito do presente Prospecto, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Para outras informações sobre a Oferta Institucional, consulte o item “Oferta Institucional” da Seção “Procedimento de Distribuição” deste Prospecto, na página 60.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante o Período de Colocação, o Investidor que houver subscrito Cotas receberá, quando realizada a liquidação da Oferta, recibo das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, sendo que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, tais Cotas não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Inadequação da Oferta a Investidores	O investimento em cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram liquidez incipiente no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.
Aprovação da Oferta	A presente Oferta foi aprovada (a) pelo “<i>Instrumento Particular de Constituição do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i>”, celebrado pelo Administrador em 20 de março de 2013, o qual foi registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.008.625, (b) pelo “<i>Instrumento Particular de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i>”, celebrado pelo Administrador em 3 de dezembro de 2015 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.090.346, conforme retificado pelo “<i>Instrumento Particular de Retificação do Instrumento de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i>”, celebrado pelo Administrador em 7 de dezembro de 2015 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.090.639, e (c) pelo “<i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VP Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i>”, celebrado pelo Administrador em 18 de janeiro de 2018 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.146.906.
Liquidação e Encerramento da Oferta	A liquidação financeira da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, em moeda corrente nacional, na Data de Integralização das Cotas, de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos na Seção “Procedimento de Distribuição”, na página 56 do Prospecto. Após a Data de Integralização das Cotas, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.

**Alteração das Circunstâncias,
Revogação ou Modificação,
Suspensão ou Cancelamento da
Oferta**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas intenções de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL,

na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Administrador deverão informar diretamente os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas intenções de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

Após a edição da Instrução CVM 472, entre 2009 e 2013, nota-se o crescimento do mercado de FII tanto em número de fundos existentes, quanto no montante das emissões e valor de patrimônios geridos por referidos fundos, com redução de seu ritmo de crescimento apenas nos anos de 2014 e 2015 e relativa recuperação durante o ano de 2016, ainda que abaixo dos índices obtidos em 2013. Os FII passaram a efetivamente serem partes relevantes de um novo modelo de captação de recursos para os tomadores e uma nova opção de investimento para os investidores.

Conforme “Anuário - Securitização e Financiamento Imobiliário 2017”, da Uqbar Informação e Educação Financeira Avançada Ltda., em 2012, foram emitidos cerca de R\$11,38 bilhões em cotas de FII, o que representa um crescimento de 25,5% em relação aos R\$9,07 bilhões emitidos no ano anterior. Em relação ao conjunto de FII negociados em bolsa, 2012 foi um ano de destaque para emissões, tendo sido registrado um crescimento de 144,1% em relação ao ano anterior. Em 2013 o montante consolidado emitido em cotas de FII atingiu R\$11,1 bilhões para a indústria como um todo e R\$6,80 bilhões para o conjunto dos fundos listados na B3, representando decréscimos em relação ao ano anterior de 2,4% e 22,8%, respectivamente. Em 2014, o montante consolidado emitido em cotas de FII atingiu R\$6,70 bilhões para a indústria como um todo e R\$924 milhões para o conjunto dos fundos listados na B3, representando decréscimos em relação ao ano anterior. Em 2015 o montante consolidado emitido em cotas de FII atingiu R\$5,90 bilhões para a indústria como um todo e R\$1,96 bilhão para o conjunto dos fundos listados na B3, representando decréscimos em relação ao ano anterior, mas o montante referente aos fundos listados em bolsa mais que duplicou no período. Já em 2016, o montante consolidado emitido em cotas de FII no ano atingiu R\$7,98 bilhões. A cifra abrange a indústria de FII como um todo, e se coloca como o quarto maior valor anual contabilizado desde 2003. Em 2017, para o conjunto de fundos com cotas listadas para negociação na B3 a cifra se situou na marca de R\$3,60 bilhões, tendo, inclusive, registrado crescimento positivo quando comparado a 2016, quando o número apresentado foi de R\$2,18 bilhões.

Quando se migra a análise das dimensões do mercado consolidado para os números do PL da Indústria de FII, constata-se que o mercado encerrou 2017 em patamar recorde. O patrimônio líquido consolidado da indústria de FII encerrou o mês de dezembro de 2017 em R\$ 72,40 bilhões, o que marca um recorde para esse mercado. Em termos consolidados, seu incremento numérico se baseia no ingresso contínuo de novos fundos no mercado, que tem sido principalmente do tipo não listado em bolsa, e também nas emissões de cotas por parte de alguns fundos já existentes.

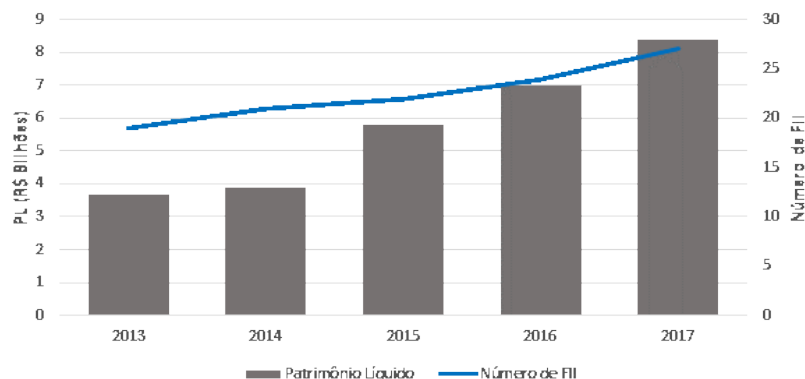
Histórico do PL da Indústria e Número de FII

Os FII de renda fixa cresceram em número e patrimônio líquido nos últimos cinco anos. Ao final de 2017, contabilizava-se um total de 27 FII de renda fixa, que somavam um patrimônio líquido de R\$ 8,45 bilhões. Em termos de capitalização de mercado aferida no fim de 2017, os FII registraram significativo crescimento frente ao valor registrado anteriormente, 25% em relação ao valor no fim de 2016. Foram R\$ 31,61 bilhões em dezembro de 2017, sendo R\$ 5,10 bilhões em fundos de renda fixa.⁽¹⁾

O ano de 2017 se encerrou com 319 FII operacionais, contra 288 em 2016, representando um aumento em patrimônio líquido de R\$ 62,80 bilhões para R\$ 72,40 bilhões. Isto se contrasta com a marca de R\$ 61,88 bilhões ao final de 2015, quando o número de FII operacionais era de 257.

Em 2017, 24 ofertas de cotas de FII foram realizadas conforme os ritos da Instrução CVM 400, totalizando R\$ 5,07 bilhões. Os números superam por larga margem aqueles correspondentes a todo o ano de 2016, em que dez ofertas haviam sido registradas na autarquia, somando R\$ 1,99 bilhão, representando um crescimento de 52,2% frente a 2016. A rentabilidade média dos FII no ano foi de 21,8%.

Com relação aos investidores, em julho de 2017, o número total de investidores pessoas físicas voltou a superar os 100 mil, pavimentando o caminho para que um novo recorde se firmasse, o que ocorreu em dezembro, com a marca de 116.511 pessoas físicas.

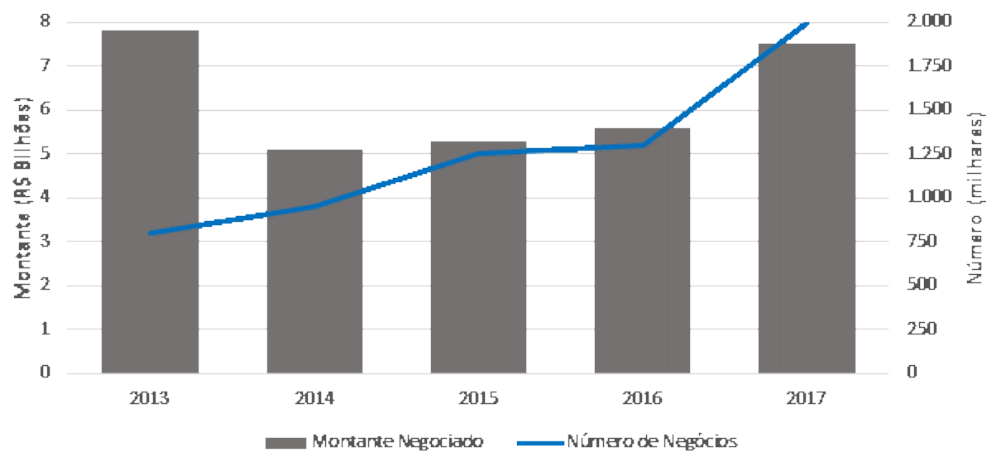


Fonte: Uqbar

Data: dezembro de 2017

Nota (1): Os números apresentados no gráfico acima consideram apenas os fundos com montante e número de negócios mensais acima de R\$ 100 mil e 10, respectivamente.

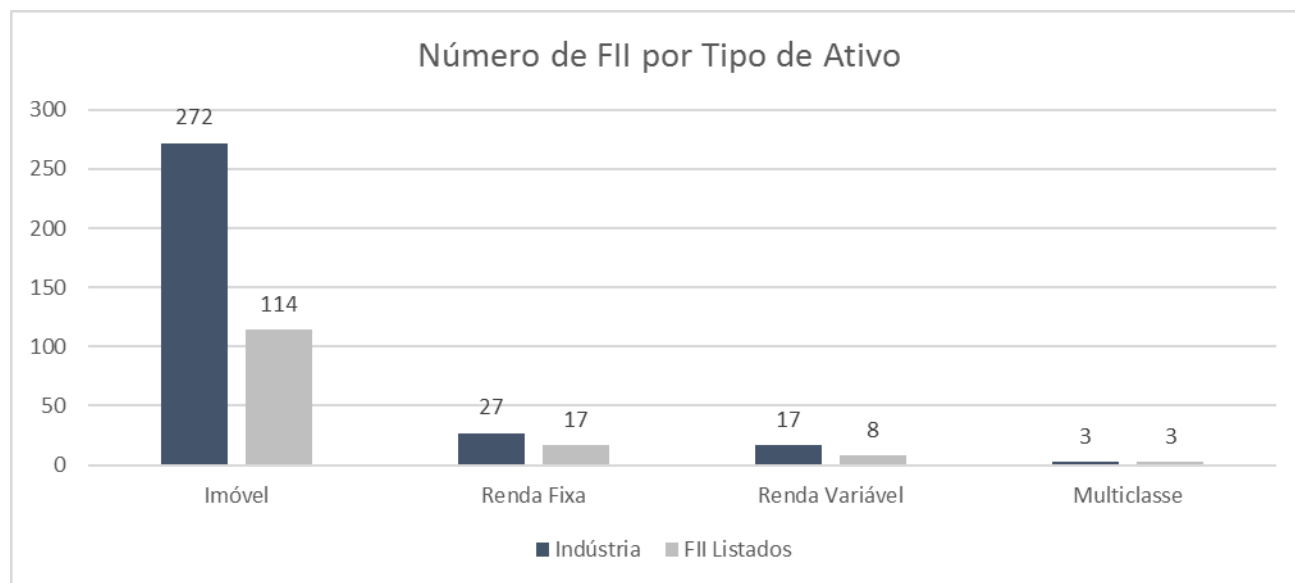
Conforme “Anuário - Fundos de Investimento Imobiliários 2018”, publicado pela Uqbar Informação e Educação Financeira Avançada Ltda., no último ano, o número consolidado de negócios no mercado secundário atingiu recorde histórico e o montante negociado consolidado se aproximou do recorde estabelecido no período de euforia das IPOs.



Fonte: Uqbar

Data: dezembro de 2017

Apesar das mudanças trazidas pela Instrução CVM 472 e a maior amplitude na possibilidade de ativos alvo para investimento, a maioria dos FII ainda são destinados a investimentos diretos em imóveis. Os gráficos abaixo mostram uma divisão do mercado levando-se em consideração a classe de ativos alvo, sendo que os fundos dedicados à aquisição de CRI são considerados dentro da classe de renda fixa:



Fonte: Uqbar

Data: dezembro de 2017

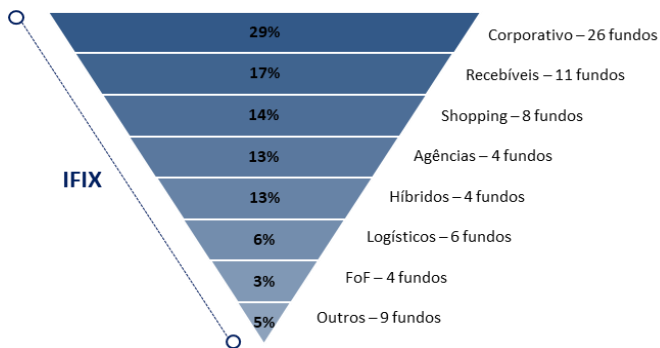
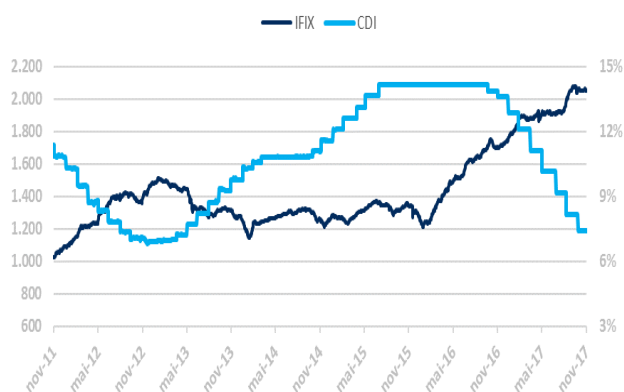
O número total de fundos vigentes na indústria cresceu de 288, no final de 2016, para 319 no final de 2017. O número de fundos que investem em imóveis subiu para de 241 para 272 no mesmo período. Já aqueles que investem em ativos de renda fixa fecharam 2017 com um total de 27.

Fonte: Uqbar

Correlação entre o IFIX e Taxa de Juros

O IFIX é o indicador do desempenho, calculado pela B3, das cotações dos fundos de investimento imobiliário mais negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado.

Historicamente, a redução de taxas de juros resulta em valorização dos fundos imobiliários, conforme se verifica dos dados divulgados pela RBR, CETIP e CVM:



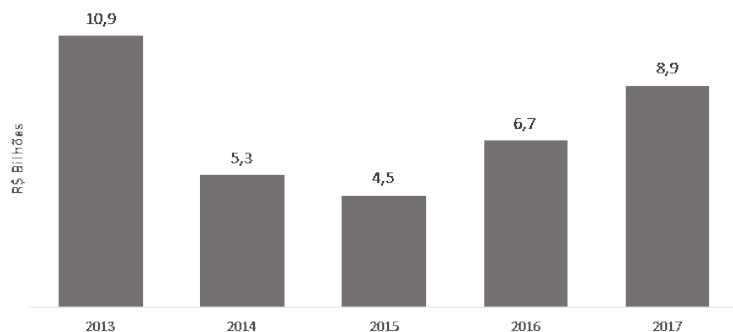
Fonte: RBR, CETIP, CVM e B3

Data: Em 30/12/2017

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Os CRIs são disciplinados pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, pela Instrução CVM 414, conforme alterada e pela Decisão Conjunta 000013, de 14 de março de 2003. As informações e gráficos apresentados nesta Seção foram retirados do “Anuário - Certificados de Recebíveis 2018”, publicado pela Uqbar Informação e Educação Financeira Avançada Ltda.

As emissões de CRI somaram aproximadamente R\$ 8,9 bilhões em 2017, conforme se verifica do gráfico abaixo, correspondentes a 134 operações, dos quais grande parte foi distribuída junto a Fundos de Investimentos.

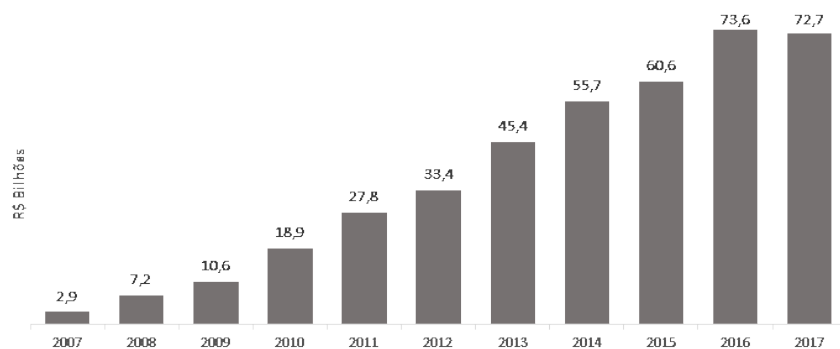


Fonte: Uqbar, CETIP e Banco Central do Brasil

Notas: Em 30/12/2017

Além disso, 100% das operações foram emitidas com remuneração atreladas ao índice DI, IPCA, IGP-M ou com taxa fixa (ou seja, sem emissões atreladas ao índice TR), fenômeno que ocorreu pela primeira vez desde 2003.

Em 2017, ocorreram 15.955 negócios com CRI, contra apenas 4.358 negócios no ano anterior, conforme gráfico abaixo, espelhando a evolução histórica do estoque de CRI:



Fonte: Uqbar, CETIP e Banco Central do Brasil

Notas: Em 30/12/2017

Abaixo sumário das principais características encontradas em fundos de investimento imobiliário que investem em CRI:

MAIOR ACESSO A OFERTAS	▪ Grande parte das ofertas de CRI são realizadas por meio da ICVM 476 ▪ Essas ofertas são restritas a um número limitado de investidores profissionais e possuem um ticket médio elevado
EQUIPE DE GESTÃO	▪ É necessário avaliar o risco dos empreendimentos subjacentes bem como das estruturas de garantia ▪ Os créditos devem ser reavaliados com frequência, devendo eventualmente se optar por desinvestimentos ou rebalanceamento de posições
LIQUIDEZ	▪ Liquidez do mercado secundário de FII é maior que a do mercado de CRI ▪ Fluxo de pagamento dos fundos é no máximo semestral, enquanto que cada CRI tem uma data de pagamento específica
DIVERSIFICAÇÃO	▪ Os fundos possuem uma carteira pulverizada em vários ativos investidos, reduzindo o risco de concentração em poucos ativos

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Visão geral do setor de securitização imobiliária

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias se utilizaram das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário instituiu o SFI, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional - SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

Companhias Securitizadoras

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM 414.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00. Em 30 de

dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente a Instrução CVM 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539. De acordo com a Instrução CVM 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de se adotar um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Medida Provisória Nº 2.158-35/01

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Assim, o crédito imobiliário e os recursos dele decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Risco macroeconômico

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

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

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

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

Restrição para resgate das Cotas e baixa liquidez no mercado secundário

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

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

Baixa liquidez e riscos decorrentes do prazo

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

Risco do investimento em ativos com liquidez compatível com as necessidades de recursos financeiros do Fundo

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

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

Inexistência de ativos e de histórico

O Fundo foi constituído apenas em 20 de março de 2013 e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo em sua carteira, na presente data, qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente. Conforme descrito no item “Da destinação dos Recursos do Fundo” deste Prospecto, os recursos captados com a presente Oferta serão destinados à ao pagamento de encargos do Fundo e à aquisição dos Ativos-Alvo, sendo que não há qualquer garantia de que tais Ativos-Alvo sejam adquiridos ou que sejam adquiridos em condições favoráveis ou pretendidas, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos nas condições pretendidas pelo Administrador.

Alteração das condições de mercado

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

Risco relacionado às instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários

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

Risco decorrente da precificação dos Ativos-Alvo

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

Risco de concentração da carteira

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

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo

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

Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH

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

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatá-los antecipadamente.

A Medida Provisória n° 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

Risco da distribuição parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

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

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

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida. Caso, na Data de Integralização das Cotas, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha será cancelada pelo Administrador. Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores. Eventual saldo de Cotas não colocado, inclusive nos casos acima, será cancelado pelo Administrador.

Risco operacional

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

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

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

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

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

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas aos mesmos.

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo

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

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e demais ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo e demais ativos. A ausência de ativos elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e demais ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Administrador.

Risco proveniente da não obrigatoriedade de classificação de risco dos Ativos-Alvo

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

Nesse sentido, a avaliação dos riscos relativos à aquisição de títulos emitidos por empresas privadas que vierem a ser adquiridos pelo Fundo poderá não levar em consideração todas as variáveis usualmente consideradas pelas agências de classificação de riscos, podendo (i) ocasionar a perda total ou parcial dos investimentos e/ou (ii) impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos de Oferta

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

Riscos relativos ao “*built-to-suit*”

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

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas podendo obrigar, inclusive, os Cotistas a efetuar, no futuro, aportes adicionais de recursos para cobrir eventuais perdas decorrentes do uso de derivativos. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Administrador, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco de restrição na negociação

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

Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários

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

O Fundo poderá realizar a emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o artigo 15, Parágrafo Terceiro do Regulamento não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral

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

Amortização/resgate de Cotas com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo

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

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

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Ausência de garantia para eliminação dos riscos e possibilidade de aporte adicional de recursos

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

Liquidez reduzida dos investimentos

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

Liquidez reduzida das Cotas

A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro indica que não haverá liquidez na negociação das Cotas. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas antes do término do prazo do Fundo, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no Regulamento, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos Cotistas.

Prazo para resgate das Cotas

Em virtude de o Fundo ser constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento das Cotas, quando todos os Cotistas resgatarem as Cotas ou, no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com o artigo 12, parágrafo sexto do Regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das Cotas como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário.

Risco tributário

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

Risco de governança

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

Risco de conflitos de interesse

A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos que sejam de propriedade de fundos administrados pelo Administrador e/ou por qualquer pessoa a estes ligada, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º da Instrução CVM 472. Tendo em vista que o Administrador é a instituição responsável pela seleção dos Ativos-Alvo que serão adquiridos pelo Fundo, tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Administrador (também Gestor, Custodiante e Escriturador) poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos nos artigos 29 e 30 do Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

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

Risco jurídico

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

Além disso, poderão haver outros riscos no futuro não previstos no Prospecto. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou do FGC, não podendo o Administrador ser responsabilizada por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao Administrador qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas Cotas.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei 8.668 e a Instrução CVM 472, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Características Básicas do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público-alvo:

O Fundo é destinado a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.

Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer Investidor, sendo certo que cada um destes deverá subscrever e integralizar ao menos 30 (trinta) Cotas, no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) na Data de Integralização das Cotas.

Patrimônio do Fundo:

Conforme descrito no artigo 3º do Regulamento e na página 55 deste Prospecto, o Fundo adquirirá os Ativos-Alvo. Não obstante o investimento nos Ativos-Alvo, o Fundo poderá investir nos Ativos Financeiros, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pelo Administrador, respeitando-se, sempre, os critérios de concentração previstos no artigo 3º, parágrafo sexto, do Regulamento. Ainda, quando, temporariamente, as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem investidas em Ativos-Alvo, poderá o Fundo investir em Ativos Financeiros com liquidez compatível com as necessidades de recursos financeiros do Fundo, que sejam permitidos a fundos de investimento imobiliário investir de acordo com a legislação vigente.

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

Para maiores informações acerca dos Critérios de Concentração, vide item “Critérios de Concentração” da Seção “Política e Estratégia de Investimento” na página 55 deste Prospecto.

Assembleia Geral

Será de competência privativa da Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) demonstrações contábeis e financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador do Fundo e a escolha de seus substitutos;
- (iv) emissão de novas Cotas (além da Emissão autorizada, que independe de nova deliberação assemblear);
- (v) fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 44 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) alteração da Política de Investimento;
- (xii) análise de situações com potencial conflito de interesses, conforme disposto no artigo 38 do Regulamento e na Instrução CVM 472; e
- (xiii) aumento da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

Convocação e instalação da Assembleia Geral

As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Administrador por meio de correio eletrônico ou correspondência física encaminhado aos Cotistas com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência de sua realização, na qual devem constar dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral.

A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas.

As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por maioria dos votos dos presentes, cabendo a cada Cota o direito a 1 (um) voto, podendo votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

O Administrador poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de Assembleia Geral. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos Cotistas, com a descrição da matéria a ser deliberada, os quais terão o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento do referido correio eletrônico para enviar sua resposta ao Administrador.

Representação dos Cotistas

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

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

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Conflitos de Interesse

Cabe a Assembleia Geral aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e/ou o Administrador e/ou os cotistas, conforme hipóteses disciplinadas no Artigo 34 da Instrução CVM 472, bem como aquelas assim considerada a critério exclusivo do Administrador.

São hipóteses de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas; e
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor.

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do prazo de duração do Fundo, ou em virtude de sua liquidação, não havendo amortização programada das Cotas, conforme disposto no artigo 1º, parágrafo segundo, do Regulamento.

Prazo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas ganho de capital e/ou rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento na aquisição dos Ativos-Alvo, sendo certo que o Fundo deverá respeitar, quando da aquisição e administração de tais Ativos-Alvo, os critérios de concentração estabelecidos no artigo 3º, parágrafo sexto, do Regulamento e na página 55 deste Prospecto.

A Política de Investimento do Fundo encontra-se descrita na página 55, no item “Política de Investimento” da Seção “Política e Estratégia de Investimento” deste Prospecto.

Da Destinação dos Recursos do Fundo

Os recursos captados por meio de emissões de Cotas, após a dedução dos pagamentos de despesas e encargos aplicáveis ao Fundo, serão, observadas as condições estabelecidas no artigo 3º, parágrafo terceiro, do Regulamento e na legislação aplicável, aplicados pelo Fundo, prioritariamente, na aquisição dos Ativos-Alvo. Informamos que o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-determinados para aquisição com recursos a serem captados no âmbito da Oferta.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do artigo 6º, inciso IV, do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos Financeiros com liquidez compatível com as necessidades de recursos financeiros do Fundo.

O Fundo pretende utilizar integralmente os recursos da distribuição da Oferta na seguinte proporção: (i) 90% (noventa por cento) dos recursos líquidos da Oferta será destinado na aquisição dos Ativos-Alvo, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Suplementar e da Opção de Lote Adicional; e (ii) 10% (dez por cento) dos recursos líquidos da Oferta será destinado para a aquisição dos Ativos Financeiros, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Suplementar e da Opção de Lote Adicional. Na data deste Prospecto, não há propostas firmes de compra ou qualquer instrumento que lhe garanta o direito de aquisição assinados. Destaca-se que não há garantia por parte do Gestor sobre a manutenção desta proporção, pois o Fundo estará sujeito às oscilações do mercado e às ofertas dos Ativos-Alvo.

Da Metodologia de Avaliação dos Ativos do Fundo

Os ativos integrantes da carteira do Fundo terão seu valor calculado diariamente (exceto nos feriados nacionais), mediante a utilização da metodologia de apuração de seu valor de mercado, de acordo com os critérios descritos no artigo 14 do Regulamento e nesta seção deste Prospecto.

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

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

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

Após o reconhecimento inicial, os Ativos-Alvo e Ativos Financeiros devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, nos termos da Instrução CVM 516.

No caso de investimento extraordinário, pelo Fundo, na propriedade sobre imóveis e em direitos reais sobre eles, referidos imóveis deverão ser avaliados anualmente, a contar da data do investimento pelo Fundo, por consultoria independente especializada na avaliação de imóveis atuante na área de localização e tipo do imóvel.

Da Amortização de Cotas do Fundo

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do prazo de duração do Fundo, ou em virtude de sua liquidação, não havendo amortização programada das Cotas, conforme disposto no artigo 1º, parágrafo segundo, do Regulamento.

Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão, a critério exclusivo do Administrador, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, nos termos do artigo 6º, parágrafo quarto, do Regulamento e da legislação aplicável.

O Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, amortizar suas Cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo, mediante o pagamento uniforme a todos os Cotistas de parcela do valor de suas Cotas, observado, ainda, o disposto no Artigo 19 do Regulamento.

Taxas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no artigo 46, parágrafo primeiro, do Regulamento ou na legislação aplicável;
- (iv) gastos de distribuição das emissões primárias 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 472;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Quaisquer despesas não previstas acima, ou na legislação aplicável, como Encargos, devem correr por conta do Administrador.

Características das Cotas

As Cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, terão a forma nominativa e escritural, e somente poderão ser resgatadas em caso de (a) término do prazo de duração do Fundo, conforme o caso e/ou (b) liquidação antecipada do Fundo, a critério da Assembleia Geral;
- (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais ; e
- (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

As Cotas do Fundo serão representadas por uma única classe de Cotas, sem divisão em séries e sem qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação.

As Cotas da primeira emissão corresponderão a até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no valor unitário, na Data de Integralização das Cotas, de R\$100,00 (cem reais) e serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Período de Colocação, conforme descrito neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta.

Sem prejuízo do disposto acima, a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em virtude de eventual exercício de Opção de Lote Adicional e/ou Opção de Lote Suplementar. As Cotas objeto das novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

O recibo de integralização de cota se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado pela B3.

Distribuição de Resultados do Fundo

Entende-se por “Resultado do Fundo” o produto total efetivamente recebido, decorrente dos ativos do Fundo, do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos: tributos (se houver), as despesas previstas no artigo 52 do Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado ao Administrador, desde que observado referido limite mínimo de distribuição, bem como os Critérios de Concentração previstos no artigo 3º, parágrafo sexto, do Regulamento e descritos na seção “Política de Investimento”, na página 55 deste Prospecto, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro e julho. Eventual antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério do Administrador, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento.

Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão, a critério exclusivo do Administrador, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado o disposto no Parágrafo Quarto, do Artigo 6 do Regulamento e na legislação aplicável.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos do Parágrafo Terceiro, do Artigo 22, do Regulamento.

Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado (i) por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou (ii) pelo Administrador, na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no artigo 39 do Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- (i) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas objeto da presente Emissão;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- (iii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto abaixo.

A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os Ativos-Alvo e Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas e no artigo 41 do Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

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

- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

Informações Complementares

Demonstrações Financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade editadas pela CVM.

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

O exercício social do Fundo terá a duração de 1 ano e se encerrará no dia 31 de dezembro de cada ano.

Atendimento aos Cotistas

O Regulamento e informações adicionais desejadas podem ser obtidas pelos Cotistas na sede do Administrador. Eventuais reclamações, dúvidas e sugestões podem ser endereçadas para a sede do Administrador, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar, Vila Gertrudes.

Para consulta ou obtenção de cópia do Prospecto e do Regulamento, os Cotistas poderão dirigir-se ao Coordenador Líder, ao Administrador, à CVM e à B3, em suas respectivas sedes, conforme informado no capítulo “Identificação do Administrador, do Coordenador Líder, de Consultores, Auditor e Demais Entidades Envolvidas Na Oferta” acima, ou acessar suas respectivas páginas na rede mundial de computadores, a saber: (i) <https://www.xpi.com.br> (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”); (ii) <http://www.vam.com.br> (neste website clicar em “Documentos de Ofertas” e no segundo sinal “+” acessar “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”); (iii) www.cvm.gov.br (neste website, acessar “Informações de Regulados” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Ofertas Públicas”, então clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Ofertas em Análise”, para então clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e clicar em “Prospecto”, logo abaixo do nome do Fundo); e (iv) www.bmfbovespa.com.br (neste website, acessar “Home”, clicar em “Serviços”, para então clicar em “Ofertas Públicas”, selecionar “Ofertas em Andamento”, clicar em “Fundos”, depois clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”).

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Política de Investimento

O Fundo terá por Política de Investimento principal realizar investimentos preponderantemente nos Ativos-Alvo, e adicionalmente nos Ativos Financeiros, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros.

As Aquisições de Ativos-Alvo e de Ativos Financeiros deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pelo Administrador e/ou por consultor contratado pelo Fundo para esta finalidade.

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

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas nos Ativos-Alvo serão aplicadas em Ativos Financeiros com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, que sejam permitidos a fundos de investimento imobiliário investir de acordo com a legislação vigente.

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

A Política de Investimento somente poderá ser alterada por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no artigo 6º, parágrafo primeiro, do Regulamento e na página 55 deste Prospecto, ou por determinação da legislação aplicável, neste último caso sem a necessidade de Assembleia Geral.

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

Informamos que o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-determinados para aquisição com recursos a serem captados no âmbito da Oferta.

Critérios de Concentração

Para os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros com relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do art. 45, § 5º e 6º, da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração, em relação a: (i) segmentos ou setores da economia ou, ainda, natureza dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo; ou (ii) um único ativo imobiliário pelo Fundo.

PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder distribuirá publicamente, sob o regime de melhores esforços, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na Data de Integralização das Cotas, perfazendo um valor total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que tal montante poderá ser aumentado em virtude de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou Opção de Lote Suplementar.

O Montante Mínimo da Oferta será de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta após decorrido o Período de Colocação, a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder, com a anuência do Administrador, e o valor já integralizado será devolvido aos Investidores, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas eventuais aplicações realizadas pelo Fundo, na proporção correspondente à quantidade de Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do cancelamento da Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o Plano de Distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, que deverá assegurar: (i) tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) será utilizada sistemática que permita o recebimento de ordens de investimento para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; (iii) buscar-se-á atender a quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional, constantes da seção “Oferta Não Institucional” na página 58 e seguintes deste Prospecto Preliminar, e à Oferta Institucional, seção “Oferta Institucional” na página 60 e seguintes deste Prospecto Preliminar, observadas as limitações aplicáveis à participação de Pessoas Vinculadas; e (iv) deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
- (ii) a partir da publicação do Aviso ao Mercado e da disponibilização deste Prospecto, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores selecionados pelo Coordenador Líder (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);
- (iii) após as apresentações para potenciais Investidores, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação;

- (iv) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas;
- (v) após o deferimento do registro da Oferta pela CVM, na forma da Instrução CVM 400, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, a Oferta terá início;
- (vi) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta e o Investimento Mínimo por Investidor, e tiveram suas ordens de investimento alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, que (1) teve amplo acesso ao Prospecto e ao Regulamento e (2) tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração devida ao Administrador, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (vii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Integralização das Cotas, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição;
- (viii) até as 10:00 horas da Data de Integralização das Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva ou a ordem de investimento tenham sido realizados, entregará a cada Investidor o recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência previstas nos itens “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” previstos no Pedido de Reserva e no Prospecto Preliminar;
- (ix) o recibo de integralização de cota se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado pela B3; e
- (x) caso, na Data de Integralização das Cotas, estas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha será cancelada pelo Administrador. Eventualmente, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.

No mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas (sem considerar as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá aumentar a quantidade de Cotas objeto da Destinação Inicial até o valor total da Oferta, considerando as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Reserva serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva sem ônus, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, e observarão as condições descritas abaixo e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (a) do Montante Total da Oferta; ou (b) de uma proporção a ser definida pelo respectivo Investidor Não Institucional, referenciada na razão entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Não Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante no item “b” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) as Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva; ou (2) a proporção indicada pelo respectivo Investidor Não Institucional, referenciada na razão entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Não Institucional que fizer a indicação do item “b” acima, mas deixar de optar entre os itens “1” ou “2” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “1” acima;
- (iii) inicialmente as Cotas serão alocadas entre os Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, limitado ao valor individual do Pedido de Reserva de cada Investidor Não Institucional;
- (iv) caso a totalidade de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva não exceda a Destinação Inicial estabelecida pelo Coordenador Líder, inclusive em caso de aumento da Destinação Inicial por conta do potencial exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar, todos os Investidores Não Institucionais que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos;

- (v) no entanto, caso a Oferta tenha excesso de demanda, além da exclusão dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, na hipótese prevista no item “vi” abaixo, será observada a ordem cronológica de chegada na Oferta para que sejam atendidos os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, conforme o seguinte procedimento:
- a. a alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais será realizada de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Pedidos de Reserva das Cotas objeto da Oferta, enviados por cada Instituição Participante da Oferta que houver colocado Cotas junto aos Investidores Não Institucionais;
 - b. as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Pedido de Reserva, representativo de número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;
 - c. a apuração da ordem cronológica de chegada dos Pedidos de Reserva feitos pelos Investidores Não Institucionais será verificada no momento em que o Pedido de Reserva for processado com sucesso pelo sistema DDA, administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará, para este fim, qualquer evento de manifestação de investimento anterior ao Pedido de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, tampouco o momento em que o potencial Investidor Não Institucional efetuar a intenção de investimento junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver celebrado o Pedido de Reserva;
 - d. as ordens objeto dos Pedidos de Reserva enviados pelas Instituições Participantes da Oferta, por meio de arquivo eletrônico para o sistema DDA da B3, serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que os Pedidos de Reserva encaminhados no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidos;
 - e. no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, cada Pedido de Reserva será considerado de forma independente do(s) outro(s), com prioridade para o Pedido de Reserva que primeiramente for processado, com sucesso, pelo sistema DDA da B3, e assim sucessivamente;
 - f. os Pedidos de Reserva cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores;
 - g. o processo de alocação dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (1) alocação parcial do Pedido de Reserva pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Pedido de Reserva for recebido e processado pela B3, conforme o caso; e
 - h. as Instituições Participantes da Oferta organizarão a colocação das Cotas perante quaisquer Investidores Não Institucionais interessados, por ordem de chegada, sendo que, no caso de colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o último Investidor Não Institucional na ordem de chegada da distribuição subscreverá as Cotas no limite do Montante Total da Oferta que for atribuído aos Investidores Não Institucionais pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, acrescido das Cotas Suplementares e das Cotas Adicionais, se for o caso e, portanto, referido Investidor Não Institucional poderá ter o seu Pedido de Reserva parcialmente atendido.

- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado. Tais Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ OCASIONAR EFEITOS NEGATIVOS SOBRE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 42 DESTE PROSPECTO E NO ANEXO II DO REGULAMENTO;**
- (vii) a quantidade de Cotas adquiridas, o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Integralização das Cotas serão informados a cada Investidor Não Institucional no Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “viii” abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva;
- (viii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea “vii” acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:00 horas da Data de Integralização das Cotas. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado; e
- (ix) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder exclusivamente, até o dia útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (a) do Montante Total da Oferta; ou (b) de uma proporção a ser definida pelo respectivo Investidor Institucional, referenciada na razão entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante no item “b” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (1) as Cotas indicadas em sua ordem de investimento; ou (2) a proporção indicada pelo respectivo Investidor Institucional, referenciada na razão entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Institucional que fizer a indicação do item “b” acima, mas deixar de optar entre os itens “1” ou “2” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “1” acima;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento até o dia útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação;
- (iv) caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas objeto da Destinação Inicial, inclusive em caso de aumento da Destinação Inicial por conta do potencial exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários;
- (v) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400; e
- (vi) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e respectivo valor do investimento que deverá realizar para subscrição das Cotas. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:00 horas da Data de Integralização das Cotas, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Institucional e a ordem de investimento será automaticamente cancelada.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante o Período de Colocação, o Investidor que houver subscrito Cotas receberá, quando realizada a liquidação da Oferta, recibo das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, sendo que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, tais Cotas não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Distribuição Parcial

Como as Cotas serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação, será permitida a distribuição parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Dessa forma, poderá o Investidor, a seu critério, quando da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade das Cotas ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, correspondente, no mínimo, ao Montante Mínimo da Oferta.

Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens “a” ou “b” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima.

Período de Colocação

O Período de Colocação será de até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Prazo de Subscrição e Integralização

A subscrição e integralização das Cotas somente terá início após: (i) o registro da Oferta pela CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores. A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pelo Administrador ou pelo Coordenador Líder. O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito.

Observado o Investimento Mínimo por Investidor, as Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que caso, na Data de Integralização das Cotas, estas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a sua integralização das Cotas objeto da falha será cancelada pelo Administrador. Eventualmente, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores.

As Cotas serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Integralização das Cotas. Os Investidores integralizarão cada Cota por seu Valor Nominal Unitário.

O recibo de integralização de cota se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado pela B3.

Início e Encerramento da Distribuição

A colocação das Cotas terá início após a divulgação do Anúncio de Início.

A colocação das Cotas deverá ser efetuada no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data em que for divulgado o Anúncio de Início. Após a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta ou o término do Período de Colocação, aquele que ocorrer antes, a distribuição será encerrada, quando deverá ser publicado Anúncio de Encerramento. A CVM, em virtude de solicitação fundamentada e a seu exclusivo critério, poderá prorrogar o Período de Colocação das Cotas referido acima, hipótese na qual será estendido o prazo máximo para colocação.

Divulgação de Anúncios Relacionados à Distribuição

Todos os anúncios, avisos, atos e decisões decorrentes desta Oferta que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos investidores, serão publicados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

Manifestação de Aceitação ou de Revogação da Aceitação

A aceitação dos investidores dar-se-á de acordo com os procedimentos dos mercados em que as Cotas estão registradas para negociação. A revogação da aceitação pelo investidor, por sua vez, somente poderá ocorrer nas hipóteses expressamente previstas na Instrução CVM 400, e deverá se dar mediante correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação endereçada ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) Dia Útil posterior à publicação de aviso ou após ser informado sobre a modificação ou suspensão da Oferta.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias inerentes à Oferta, existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Além disso, o Coordenador Líder e o Administrador poderá modificar a Oferta, a qualquer tempo, para melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A revogação ou a modificação da Oferta serão comunicadas imediatamente aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Além da publicação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter sua declaração de aceitação. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes (Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da oferta serão informados pelo Coordenador Líder e o Administrador diretamente aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes (Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas intenções de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas adquiridas: (i) todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os investidores que tenham revogado a sua aceitação, mediante correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação endereçada ao Coordenador Líder, na hipótese de suspensão ou modificação. A restituição dos valores devidos aos investidores deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da publicação do aviso ao mercado informando sobre a modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, e que deverá conter o procedimento de restituição. O aqui disposto se aplica, também, se for o caso, aos investidores que condicionarem sua adesão à distribuição quando da assinatura dos respectivos recibos de aquisição, caso essa condição não seja satisfeita quando do encerramento da Distribuição.

Cronograma da Oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	13.3.2018
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	17.4.2018
3	Apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>)	17.4.2018 a 10.5.2018
4	Período de Reserva	24.4.2018 a 10.5.2018
5	Procedimento de Alocação	11.5.2018
6	Concessão do Registro pela CVM	28.5.2018
7	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	29.5.2018
8	Data prevista para a Liquidação da Oferta ⁽³⁾	30.5.2018
9	Data prevista para o início da Negociação das Cotas na B3	1.6.2018
10	Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	4.6.2018

⁽¹⁾ As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item “Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta”, na seção “Procedimento de Distribuição”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.

⁽³⁾ A subscrição e integralização das Cotas somente ocorrerá após a concessão, pela CVM, do registro da Oferta.

⁽⁴⁾ O período de distribuição poderá ser prorrogado pela CVM, mediante pedido do Administrador.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Coordenador Líder e da CVM.

Demonstrativo do Custo da Distribuição

Segue abaixo tabela com o custo máximo da distribuição das Cotas:

Custos		Montante (em R\$)	Percentual em relação ao Montante Total da Oferta ⁽¹⁾
Despesas de registro		13.555,70	0,0136%
Despesa de registro em cartório		14.000,00	0,0140%
Taxa de Fiscalização da CVM		319.449,60	0,3194%
Taxa de Listagem na B3		9.399,78	0,0094%
Taxa de Registro na B3 (admissão à negociação)		11.210,52	0,0112%
Remuneração do Coordenador Líder*	Comissão de Estruturação	1.500.000,00	1,5000%
	Tributos sobre Comissão de Estruturação	160.210,29	0,1602%
	Comissão de Distribuição	2.500.000,00	2,5000%
	Tributos sobre Comissão de Distribuição	267.017,16	0,2670%
Assessores Legais		382.942,97	0,3829%
Publicações em jornal		118.800,00	0,1188%
Material Publicitário		20.000,00	0,0200%
Auditor Independente		31.500,00	0,0315%
Outros *		20.000,00	0,0200%
Total		5.368.086,02	5,3681%

⁽¹⁾ Os valores das despesas acima se baseiam no Montante Total da Oferta (R\$100.000.000,00). Ademais, os valores finais das despesas podem vir a ser diferentes, pois algumas despesas são vinculadas ao volume total de Cotas subscrito e integralizado, que poderá ser menor ou maior que o Montante Total da Oferta.

Custo Unitário de Distribuição

A tabela a seguir apresenta o custo unitário de distribuição das Cotas:

Custo unitário de Distribuição das Cotas (em R\$)	
Custo Total da Distribuição	5.368.086,02
Número de Cotas	1.000.000
Custo de Distribuição por Cota	5,37
Custo Percentual Unitário	5,3681% do valor da cota (R\$100,00 cada cota)

Ressalte-se que o Coordenador Líder foi contratado para realizar a distribuição pública das Cotas por meio do Contrato de Distribuição, cuja cópia encontra-se disponível para consulta na sede do Coordenador Líder.

Os custos de distribuição indicados acima serão arcados integralmente pelo Fundo e pagos em até 5 (cinco) dias da apresentação pelo Coordenador Líder dos documentos comprobatórios da respectiva despesa, afetando o patrimônio líquido do Fundo.

TRIBUTAÇÃO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da forma abaixo, com base na legislação em vigor.

Tributação do Fundo

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda Retido na Fonte, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. A recente Lei 12.024 criou uma exceção dentro da regra de tributação pelo Imposto de Renda Retido na Fonte sobre tais receitas financeiras. Estará isenta de tributação pelo Imposto de Renda Retido na Fonte a remuneração produzida por LH, CRI e LCI.

O imposto de renda retido na fonte incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

A Lei 9.779, 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.

Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação dos Investidores

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, tal tributo incidirá, para o Cotista, (i) quando da amortização das Cotas; (ii) em caso de alienação de Cotas a terceiros; (iii) no momento do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo; e (iv) na distribuição obrigatória semestral de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Somente haverá incidência de Imposto de Renda se as Cotas tiverem gerado rendimentos aos Cotistas.

Cumprе ressaltar que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033, 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, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de Cotas a terceiros. No caso de alienação das Cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por Cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática cumulativa de apuração das contribuições, que poderá não estar sujeita à incidência.

Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos pelo Conselho Monetário Nacional, e que não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou entidades assemelhadas serão isentos do Imposto de Renda (Lei 8.981, artigo 81, §1º).

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou assemelhadas, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento).

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição com tributação favorecida não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em jurisdição com tributação favorecida, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) a título de antecipação.

Tributação dos rendimentos e ganhos líquidos

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência de Imposto de Renda retido na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto em aplicações em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e Fundos de Investimento Imobiliário que tenham número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas e cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Imposto de Renda retido na fonte poderá ser compensado com o imposto retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

O Fundo se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, sendo consideradas como pessoas ligadas ao Cotista: (i) seus parentes até o segundo grau e empresa sob controle do Cotista e/ou de seus parentes até o segundo grau, caso o Cotista seja pessoa física; e (ii) a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, caso o Cotista seja pessoa jurídica.

Tributação do IOF/Títulos

Somente haverá incidência de IOF na hipótese de cessão ou repactuação das Cotas do Fundo das Cotas antes de 30 (trinta) dias a contar da data do investimento no Fundo. A alíquota do IOF é regressiva, sendo de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor de cessão ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual regressivo do rendimento, em função do prazo da aplicação, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306. A partir do 30º (trigésimo) dia da aplicação não há incidência de IOF. Deve-se notar que o Fundo é fechado, de modo que o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. O Decreto nº 7.412, de 30 de dezembro de 2010, reduziu a alíquota do IOF/Câmbio para 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) para a maioria das operações. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por investidor estrangeiro relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) para as liquidações de operações de câmbio para ingresso ou para retorno dos recursos ao exterior, incluindo remessas de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro. Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25%, nos termos da Lei 8.894, de 21 de junho de 1994 e Decreto 6.306.

PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Administrador, Custodiante, Escriturador e Gestor

Histórico do Administrador, Custodiante, Escriturador e do Gestor

O Administrador, Custodiante, Escriturador e Gestor do Fundo é a Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 03.384.738/0001-98, que será responsável pela administração e gestão da carteira do Fundo e custódia e controladoria do Fundo.

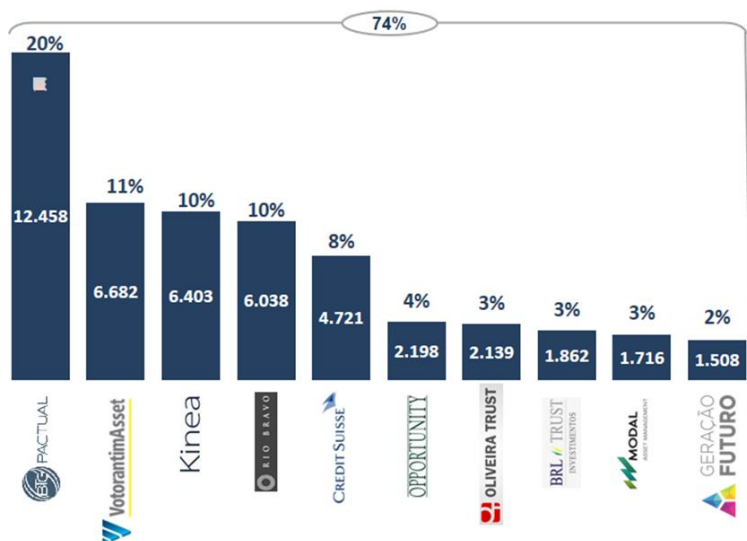
A VAM foi constituída em 21 de junho de 1999, sob a denominação de Votorantim Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como uma subsidiária integral do Banco Votorantim. Em 7 de julho de 2000, alterou sua denominação para a atual, Votorantim Asset Management tendo como principal missão a administração e gestão de recursos de terceiros.

Sendo uma sociedade distribuidora, a VAM também pode atuar na subscrição, isolada ou em consórcio, de emissões de títulos para revenda, na intermediação da colocação de emissões de capital no mercado e em operações no mercado aberto.

A VAM possui uma política de investimento focada na busca permanente da melhor relação entre o risco e o retorno para alcançar os objetivos de investimento de seus clientes (Investidores Institucionais, Empresas, Instituições Financeiras, Multi Family Offices, Investidores Estrangeiros e Private Bank). Para isso, a VAM se utiliza de análises e estudos proprietários baseados em (i) análise fundamentalista; (ii) avaliação dos cenários econômico e político, nacional e internacional; e (iii) definição de alocação máxima (limites de aplicação) de cada ativo na composição dos fundos ou carteiras; entre outros.

A VAM ocupa a 9ª posição no ranking de Gestão de Fundos de Investimento da ANBIMA, administrando o volume aproximado de R\$50,1 bilhões (dezembro/2017), atuando nos segmentos de empresas, investidores institucionais, private banking e distribuição, sendo destaque no mercado de produtos estruturados os FII para renda, os fundos de investimento em direitos creditórios e também os fundos de investimento em participação. Na busca do aprimoramento constante de seu processo de gestão a VAM investe permanentemente no desenvolvimento de seus profissionais e na modernização de seu parque tecnológico, a fim de minimizar os riscos e otimizar os resultados.

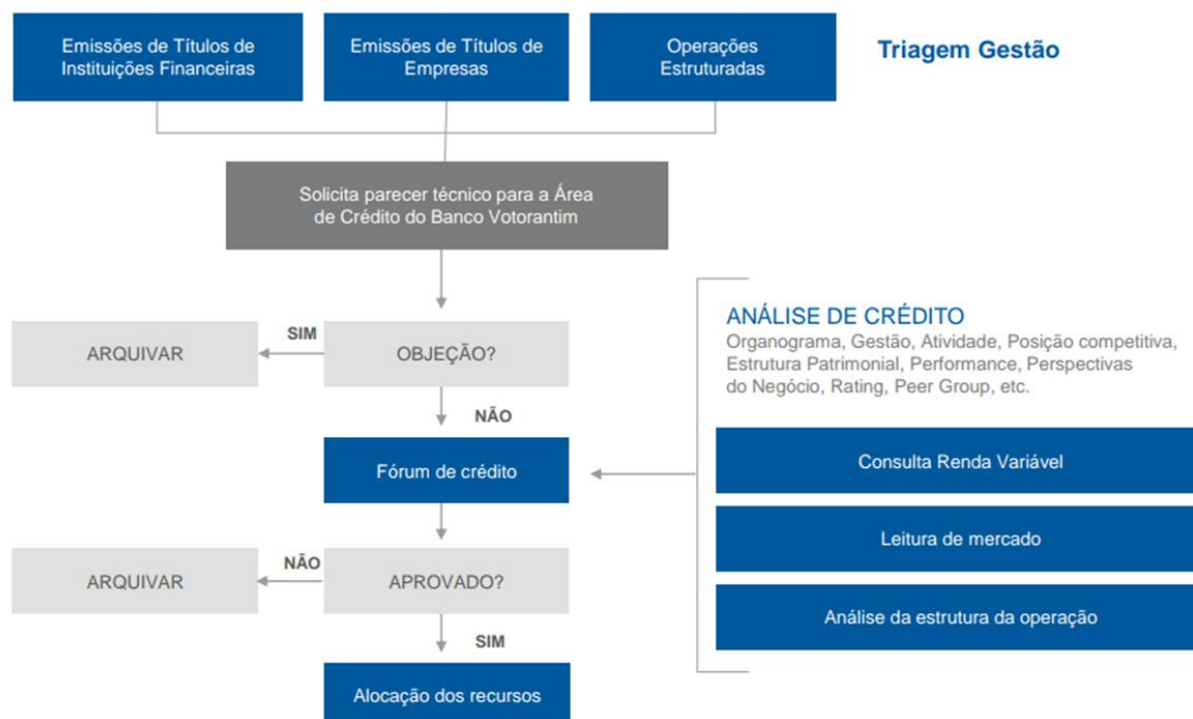
Especificamente, a VAM ocupa a 2ª posição no ranking de Gestão de FII e, atualmente, tem 23 FII sob sua gestão, representando um volume superior a R\$ 6,7 bilhões:



Fonte: Ranking Anbima 2017.

Dedica-se exclusivamente à gestão de recursos de terceiros e as atividades que não integram seu *core business* como custódia e controladoria são terceirizadas para parceiros de negócios, reconhecidos entre os melhores do mercado. Com isso, a VAM focou-se na gestão de recursos e no desenvolvimento de produtos diferenciados, inovadores e customizados, tais como: crédito privado, direitos creditórios e imobiliários entre outros. Tudo isso visando à criação de uma operação mais eficiente, ágil e com foco em identificar a melhor alternativa de investimento para cada um de seus clientes.

A VAM adota o seguinte processo de gestão de fundos de investimento:



Obrigações do Administrador

O Administrador, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento, neste Prospecto e nas disposições legais aplicáveis, tem amplos poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, inclusive o de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e pela legislação aplicável.

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

O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis, e os administrará - inclusive por meios de atos de disposição - na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento e, se for o caso, conforme as determinações da Assembleia Geral.

O Administrador deverá celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo.

O Administrador manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos-Alvo e demais projetos imobiliários do Fundo, do mercado imobiliário em geral e de potenciais Ativos-Alvo, ou poderá contratar tais serviços externamente, nos termos do artigo 8º do Regulamento e da legislação aplicável. Para o exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar:

- (i) empresas de consultoria de mercado imobiliário, que auxiliem na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, além da compra e venda de Ativos-Alvo;
- (ii) empresa de avaliação de propriedades e/ou perito contratado para esta finalidade, que auxilie na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, de imagem e/ou outros específicos de potenciais Ativos-Alvo
- (iii) empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (iv) empresa de custódia de valores mobiliários registrada na CVM;
- (v) empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como o gerenciamento das locações dos Ativos-Alvo;
- (vi) seguros contra danos físicos e comerciais dos Ativos-Alvo;
- (vii) serviços de assessoria jurídica para, dentre outros escopos, o de análise e avaliação dos Ativos-Alvo e/ou proteção dos interesses do Fundo;
- (viii) instituição autorizada pela CVM para distribuir as Cotas; e
- (ix) instituição especializada na prestação de serviços de atendimento aos Cotistas, para prestação de informações sobre as Cotas, rendimentos e demais informações necessárias aos Cotistas.

Nos termos do Artigo 29, §4º, da Instrução CVM 472, e do artigo 8º, parágrafo segundo, do Regulamento, os custos com as contratações de terceiros para os serviços previstos nos itens “iii” e “iv”, acima, deverão ser considerados despesas do Fundo, e os custos com as demais contratações de serviços de terceiros acima mencionadas deverão ser arcadas pelo Administrador.

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

- (i) providenciar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competentes, a averbação das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis, se for o caso, e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (vi) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix) fornecer ao Investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do Fundo; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- (x) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;
- (xi) zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer por conta de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- (xii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xiii) observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- (xv) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item “ii” acima até o término do procedimento.

É vedado ao Administrador praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) vender cotas do Fundo à prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de Cotas subscritas, bem como a divisão de Cotas em séries, se for o caso;
- (vi) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (vii) realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos Fundos Imobiliários, conforme regulamentação da CVM;
- (viii) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (ix) aplicar recursos do Fundo no exterior;
- (x) aplicar recursos na aquisição de Cotas;
- (xi) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (xii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Regulamento e neste Prospecto;
- (xiv) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xv) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

É vedado, ainda, ao Administrador:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

- (ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Custódia e Escrituração

Dentre as características específicas das atividades da VAM, destacam-se os serviços de: (i) escrituração das Cotas; (ii) custódia e liquidação financeira; (iii) contabilidade; (iv) controladoria e (v) precificação de ativos.

A VAM possui estrutura tecnológica que proporciona exatidão, rapidez e sigilo das informações, com sistemas específicos para atender os serviços de custódia de fundos de investimento, cujas soluções tecnológicas abrangem o controle da liquidação física e financeira, o gerenciamento das carteiras e as conciliações de forma integrada aos demais sistemas internos e externos, dispondo também de sistema de contingência de proteção de dados, em ambientes alternativos, dotados de infraestrutura para assegurar a pronta continuidade dos serviços.

Por intermédio do serviço de liquidação financeira, a VAM efetua todas as operações realizadas pelos fundos e carteiras junto ao mercado e disponibiliza informações sobre o fluxo de caixa, cujos relatórios possibilitam a visualização de toda movimentação de pagamentos e recebimentos, o que permite um melhor gerenciamento de recursos.

No que tange à contabilidade e controladoria, o VAM oferece o serviço de suporte ao mercado de capitais, controlando o ativo e o passivo dos fundos de investimento, fornecendo as demonstrações contábeis, relatórios e demais informações aos órgãos reguladores e fiscalizadores.

Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Em caso de renúncia, fica o Administrador obrigado a: (a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, exceção feita ao caso de descredenciamento pela CVM, hipótese em que a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição do novo administrador. Aplica-se o disposto no item “b” deste parágrafo mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação convocar a Assembleia Geral, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados de sua renúncia.

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

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.

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

Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no parágrafo acima.

Em caso de destituição do Administrador, a Assembleia Geral que o destituir deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Política de Exercício de Voto

O Administrador, na qualidade de Gestor, aderiu ao Código ANBIMA, que prevê que todas as instituições participantes responsáveis pela gestão de fundos de investimento deverão adotar política de voto em conformidade com as diretrizes elaboradas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA e atender aos requisitos mínimos estabelecidos no Código ANBIMA, de forma a garantir o direito de voto em assembleia gerais de fundos de investimento e de companhias emissoras de ativos que integrem a carteira do Fundo.

A política de exercício de direito de voto adotada pelo Administrador foi registrada na ANBIMA e está divulgada no sítio do Administrador na rede mundial de computadores (internet) (<http://www.vam.com.br>).

O ADMINISTRADOR, NA QUALIDADE DE GESTOR, ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO A VOTO PARA O FUNDO, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO PELO ADMINISTRADOR EM RELAÇÃO A ATIVOS DETIDOS PELO FUNDO, INCLUSIVE EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS DE TITULARIDADE DO FUNDO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRMAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Coordenador Líder

Histórico do Coordenador Líder

O Coordenador Líder iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Infomoney Educação, Assessoria Empresarial e Participações Ltda. (CNPJ nº 05.745.283/0001-14) (XP Educação) como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos Ltda. (CNPJ nº 07.625.200/0001-89) iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, o Coordenador Líder atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericalInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a “XPTV”, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Em 2012, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, o Coordenador Líder atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$ 9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, por meio da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, o Coordenador Líder adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, o Coordenador Líder possui aproximadamente R\$ 35.000.000.000,00 (trinta e cinco bilhões de reais) sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. O Coordenador Líder, por meio da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, o Coordenador Líder fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder das ofertas de FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$128 milhões), CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora - Risco Burger King (R\$102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco Alcoeste (R\$35 milhões) e Debênture 12.431, em Duas Séries, da Saneatins (R\$190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder participou da Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$232 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco JSL (R\$150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora - Risco Jalles Machado (R\$67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas que o Coordenador Líder atuou como coordenador líder foram: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora - Risco Bartira (R\$70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco Burger King (R\$202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora - Risco Jalles Machado (R\$135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R\$43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora - Risco Atento (R\$30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora - Risco Iguatemi (R\$275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora - Risco Vale (R\$140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora - Risco Multiplan (R\$300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora - Risco Raizen (R\$675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco JSL (R\$200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora - Risco São Martinho (R\$350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora - Risco Jalles Machado (R\$135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R\$270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R\$300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R\$588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R\$675 milhões).

Em 2017, o Coordenador Líder participou como coordenador líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI (R\$260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco Coruripe (R\$135 milhões), CRA da 117ª e 118ª Séries da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco Camil (R\$405 milhões), CRA da 1ª Série da 4ª Emissão da Vert Securitizadora - Risco Tereos (R\$313 milhões), CRA da 116ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco JSL S.A. (R\$270 milhões), CRA da 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização (R\$969 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R\$150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. - Risco MRV (R\$270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização - Risco Aliansce (R\$180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. - Risco Urbamais, CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora - Risco Direcional Engenharia (R\$198 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Energisa S.A. (R\$374 milhões), Debênture 12.431, da 1ª Série, da CCR AutoBAn, Debênture, em Três Séries, da Light (R\$398 milhões) e Debênture, em Duas Séries, da Movida (R\$40 milhões).

Atualmente, o Coordenador Líder atua no segmento de atendimento do investidor pessoa física, e, de acordo com a B3, possui cerca de 549.000 (quinhentos e quarenta e nove mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R \$116.000.000.000,00 (cento e dezesseis) bilhões de ativos sob custódia. Em outubro de 2017, o Coordenador Líder possuía cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 2,6 mil assessores.

Auditor Independente

Foi contratado como Auditor Independente a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.

REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Remuneração do Administrador

O Administrador receberá por seus serviços a Taxa de Administração e Taxa de Performance.

Taxa de Administração

O Administrador receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração anual fixa de 1,00% (um por cento) a.a., incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, calculada na forma percentual ao ano, e provisionada diariamente à razão de 1/252 e paga mensalmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

Taxa de Performance

O Administrador receberá, pelo desempenho do Fundo, uma percentagem, a título de performance, o valor correspondente a 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor que exceder o rendimento de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acumulada no período de apuração semestral, considerando-se, como referência inicial, o valor do patrimônio inicial do Fundo, correspondente à somatória do preço de integralização das Cotas da presente Emissão, descontadas as despesas do Fundo, tais como, sem limitação, os custos de distribuição e estruturação da oferta pública de Cotas.

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

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

O Administrador poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa de Administração, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração do Regulamento.

O Fundo não terá taxa de ingresso ou de saída.

Remuneração do Coordenador Líder

Nos termos do Contrato de Distribuição, será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, pela coordenação, estruturação e distribuição das Cotas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Integralização das Cotas, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder (exceto quanto à remuneração de descontinuidade abaixo definida), a seguinte remuneração:

- (i) *Comissão de Coordenação e Estruturação*: a esse título, o Fundo pagará, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta, ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais e as Cotas Suplementares, se emitidas;

- (ii) *Comissão de Distribuição*: a esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais e Cotas Suplementares, se eventualmente emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, a critério do Coordenador Líder, às Instituições Participantes da Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente da comissão prevista neste item, paga ao Coordenador Líder.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, conforme o caso, no âmbito do Contrato de Distribuição serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins deste Prospecto, sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA E CONFLITO DE INTERESSES

Relacionamento do Administrador (Custodiante, Escriturador e Gestor) com o Coordenador Líder

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico estão contratados para a realização da distribuição dos seguintes fundos de investimento administrados pelo Administrador:

Fundo	Categoria
Votorantim FIC de FI Cambial Dólar	Cambial
Votorantim FI Eagle Multimercado Crédito Privado	Multimercado
FIC de FI Votorantim Inflation Renda Fixa	Renda Fixa
Votorantim FIC FI Icatu Seg Legacy RF Prev CP	Previdência
Votorantim FIC de FI Vintage RF CP	Renda Fixa
FI Votorantim Multistrategy Multimercado	Multimercado

Ademais, os fundos de investimento administrados pelo Administrador, ou por demais sociedades de seu conglomerado econômico, podem possuir em sua carteira de ativos, títulos emitidos ou distribuídos por sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder. Na data deste Prospecto, os Fundos de Investimento Imobiliário administrados pelo Administrador possuíam o seguinte ativo, cuja distribuição foi realizada pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico:

Certificado de Recebíveis Imobiliários - 182ª Série da 2ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização

Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.

Vencimento: 20/04/2021

Remuneração: IGPM + 8,50% a.a.

Saldo Devedor: R\$ 1.000.493,44

Destaca-se ainda que além da remuneração prevista no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder não faz jus a qualquer outra remuneração pela estruturação da Oferta e/ou pela distribuição das Cotas. As remunerações do Coordenador Líder, do Custodiante e do Administrador estão detalhadas na Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, na página 79 deste Prospecto.

Não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Administrador e o Coordenador Líder. O Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si. Na data do presente Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não identificam situações que possam ensejar conflito de interesses entre si, considerando também outras sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos.

Relacionamento do Administrador (Custodiante, Escriturador e Gestor) com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, o Auditor Independente exerce atividades de auditoria das demonstrações financeiras de outros 6 (seis) fundos administrados pelo Administrador ou por demais entidades de seu conglomerado econômico, e/ou cujas cotas são objeto de distribuição pública pelo Administrador ou por demais entidades de seu conglomerado econômico. O Auditor Independente já realizou, também, auditoria das demonstrações financeiras do Administrador e/ou demais entidades de seu conglomerado econômico. Não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Administrador e o Auditor Independente. O Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si. Na data do presente Prospecto, o Administrador não identifica situações que possam ensejar conflito de interesses com o Auditor Independente.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, o Auditor Independente exerce atividades de auditoria das demonstrações financeiras de fundos administrados pelo Coordenador Líder ou por demais entidades de seu conglomerado econômico, e/ou cujas cotas são objeto de distribuição pública pelo Coordenador Líder ou por demais entidades de seu conglomerado econômico. Não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si. Na data do presente Prospecto, o Administrador não identifica situações que possam ensejar conflito de interesses com o Auditor Independente.

PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Informações aos Cotistas

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

Adicionalmente, o Administrador deverá divulgar os atos ou fatos relevantes de que trata o parágrafo acima por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Cotas, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

O Administrador prestará, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (www.vam.com.br), as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do auditor independente, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

O Administrador enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, não obstante do dever de disponibilizar em seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (www.vam.com.br), as seguintes informações:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após a sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 do mesmo dispositivo, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis na sede do Administrador na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar e em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.vam.com.br>).

Remessa de Informações à B3

Devido ao fato de as Cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, o Administrador também deverá enviar à B3 toda a documentação enviada normalmente à CVM, inclusive as informações sobre atos ou eventos relevantes pertinentes ao Fundo.

Caberá a B3 divulgar tais informações por meio de sua página na rede mundial de computadores (<http://www.bmfbovespa.com.br>).

ANEXOS

ANEXO I	-	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII
ANEXO II	-	INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII
ANEXO III	-	INSTRUMENTO DE RETIFICAÇÃO À ALTERAÇÃO DO VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII
ANEXO IV	-	INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO VP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII E REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO
ANEXO V	-	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ART. 56, DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VI	-	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ART. 56, DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VII	-	MINUTA DO PEDIDO DE RESERVA E DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

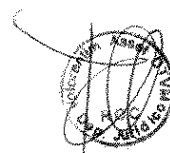


INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., Instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.384.738/0001-98 ("**Instituição Administradora**"), neste ato representada por seu Diretor Executivo abaixo qualificado,

RESOLVE:

- 1.** Constituir o **VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**Fundo**"), sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos imobiliários, a ser regido pelo regulamento constante do "Anexo 'A'" ao presente instrumento ("**Regulamento**") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM n.º 472/08**");
- 2.** Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;
- 3.** Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme Anexo "A".
- 4.** Designar, para os fins do artigo 28, §2º da Instrução CVM n.º 472/08, o Sr. **ROBERT JOHN VAN DIJK**, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 7º andar, portador da carteira de identidade n.º 6.729.594-0, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 040.330.638-89, na qualidade de diretor estatutário da Instituição





Administradora, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM n.º 472/08, necessários à obtenção: (i) do registro de constituição do Fundo, e (ii) do registro de funcionamento do Fundo.

O presente "Instrumento Particular de Constituição do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário – FII", assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

São Paulo, 20 de março de 2013.

Robert John Van Dijk

Reinaldo Holanda de Lacerda

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E

VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Administradora

10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 67.776.787/0001-00
Praça da Sé, 21 - 1º andar - Conj 101 a 108 - Sé - CEP: 01001-000 - São Paulo/SP

Emol.	R\$ 7.829,02	Protocolado e prenotado sob o n. 2.008.625 em
Estado	R\$ 2.225,10	21/03/2013 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp	R\$ 1.648,22	sob o n. 2.008.625 , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 412,05	São Paulo, 21 de março de 2013
T. Justiça	R\$ 412,05	
Total	R\$ 12.526,44	

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

Ednardo Kuhnmann Junqueira Franco - Oficial
Envelton de Oliveira Rodrigues - Escrivente Autorizado



**ANEXO "A" AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO
VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**



**REGULAMENTO DO VOTORANTIM VAREJO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**





ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO.....	5
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES	5
CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	9
CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO	11
CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....	12
CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO	17
CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	25
CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS.....	27
CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL	32
CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	36
CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO	37
CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES	39
CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE	39
CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	46
CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO.....	47
CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	49
CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES.....	50
CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	50
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS	54





Regulamento

VotorantimAsset

**REGULAMENTO DO VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Constituição. VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM n.º 472/08, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

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

"Assembleia Geral de Cotistas":

É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;

"Ativos":

São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto;

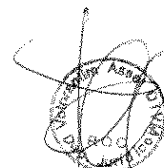
"Ativos Alvo":

São os imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;





- "Ativos de Investimento": São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: Letras de crédito imobiliário ("LCI"), certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), letras hipotecárias ("LH"), títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, bem como cotas de fundo de investimento de liquidez diária ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor;
- "Auditor Independente": Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora;
- "BM&FBOVESPA": BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
- "CETIP": A CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
- "Consultor Imobiliário": Instituição de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de consultoria imobiliária especializada, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no Item 5.5 deste Regulamento;
- "Cotas": Todas as cotas de emissão do Fundo;





" <u>Cotistas</u> ":	Os titulares de Cotas do Fundo;
" <u>Cotistas Conflitados</u> ":	Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no item 13.3 abaixo;
" <u>Custodiante</u> ":	Instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de custódia dos Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo;
" <u>CVM</u> ":	Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data de Cálculo</u> ":	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
" <u>Data de Emissão</u> ":	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
" <u>Dia Útil</u> ":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
" <u>Encargos do Fundo</u> ":	São os custos e despesas descritas no Item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo;
" <u>Escriturador</u> ":	Instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo;
" <u>Fundo</u> ":	VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII;





- "Instituição Administradora" VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA., Instituição financeira
autorizada pela CVM a administrar fundos de
investimento e carteiras de títulos e valores
mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo,
Estado de São Paulo, na Avenida das Nações
Unidas, n.º 14.171, Torre A, 7º andar, inscrita no
CNPJ/MF sob o n.º 03.384.738/0001-98;
- "Instrução CVM n.º 400/03": Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de
2003, conforme alterada;
- "Instrução CVM n.º 409/04": Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de
2004, conforme alterada;
- "Instrução CVM n.º 472/08": Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de
2008, conforme alterada;
- "Instrução CVM n.º 476/09": Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de
2009, conforme alterada;
- "Investidores Qualificados": Os investidores qualificados, conforme definidos
nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM n.º
409/04;
- "Laudo de Avaliação": Laudo de avaliação dos Ativos Alvo a ser
elaborado por empresa especializada e
independente, de acordo com o Anexo I à
Instrução CVM n.º 472/08, observadas as
hipóteses de sua dispensa, na forma do artigo 55,
inciso IV da referida Instrução CVM n.º 472/08;





" <u>Lei n.º 8.668/93</u> ":	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
" <u>Lei n.º 9.779/99</u> ":	Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
" <u>Patrimônio Líquido</u> ":	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 15.1, abaixo;
" <u>Política de Investimento</u> ":	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
" <u>Regulamento</u> ":	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
" <u>Reserva de Contingência</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 15.4, abaixo; e
" <u>Taxa de Administração</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 10.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo, com vistas à obtenção de renda através da locação destes aos locatários, ou Ativos de Investimento, observados os termos e condições deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Política de Investimento. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento





realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e, especialmente, das receitas obtidas com a locação dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo.

3.2.1. Será permitida a conferência de Ativos Alvo ao Fundo, a título de integralização de Cotas que venham a ser subscritas pelos Cotistas, desde que sejam aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas, na forma da legislação e regulamentação vigentes e observadas as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.2. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do *caput* ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Investimento.

3.2.3. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409/04, observadas as exceções previstas no §6º do Artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

3.2.4. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Instituição Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.

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





3.4. Derivativos. É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

3.5. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria dos cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO ALVO

4.1. Público Alvo. As Cotas de emissão do Fundo são destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados.

4.1.1. Por ser destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo poderá:

I- admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;

II- dispensar a elaboração de Prospecto;

III- dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV- dispensar a elaboração de Laudo de Avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; e

V- prever a existência de Cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.





CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1. Administração e Prestação de Serviços. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.1. A Instituição Administradora poderá contratar Consultor Imobiliário para exercer as atividades de consultoria imobiliária especializada ao Fundo.

5.1.2. As atividades de registro de Cotas do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora ou por Escriturador devidamente qualificado para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratado pela Instituição Administradora.

5.1.3. As atividades de custódia dos Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora ou por Custodiante devidamente qualificado para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratado pela Instituição Administradora.

5.1.4. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.2. Limitações da Instituição Administradora. A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

5.3. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora. A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

5.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada 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 pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral 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.

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

5.3.3. Após a averbação referida no Item 5.3.1, inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

5.3.5. A destituição da Instituição Administradora pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo IX adiante.

5.3.6. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM n.º 472/08.

5.4. Obrigações da Instituição Administradora. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente





Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

- I. Adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- II. Celebrar os contratos de locação referentes aos Ativos Alvo;
- III. Adquirir os Ativos de Investimento, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- IV. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- V. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:





- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM n.º 472/08.
- VI. 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;
- VII. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- VIII. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- X. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso V, acima, até o término do procedimento;





XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;

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

XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do eventual prospecto de distribuição de Cotas do Fundo, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvo sob sua responsabilidade;

XVII. Contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

5.4.1.A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração das Cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente;





VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do seu patrimônio.

5.4.2. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Administradora é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.vam.com.br.

5.5. Obrigações do Consultor Imobiliário. Caso venha a ser contratado pela Instituição Administradora, ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, sem prejuízo de eventuais outras que sejam detalhadas no contrato de consultoria imobiliária:

- I. Administração das locações dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a gestão da exploração e da comercialização dos respectivos Ativos Alvo, respeitadas as limitações estabelecidas neste Regulamento; e
- II. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO

6.1. Fatores de Risco. 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.





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

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

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 dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de Ativos Alvo a partir de tais recursos. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados





nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

6.4. 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, observado o limite de concentração previsto no item 8.2.5.1 deste Regulamento.

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.

6.5. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

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

6.7. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.





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

6.9. 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.

6.10. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, 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. 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 do imóvel.

6.11. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo 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.

6.12. Riscos tributários. 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.

A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

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





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 n.º 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 LCI, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

6.13. 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 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.





6.14. 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.

Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

6.15. 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.

6.16. 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.

6.17. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte dos respectivos locatários, das obrigações decorrentes dos contratos de locação referentes aos Ativos Alvo.

6.18. Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos-Alvos. Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de





Cotas e posterior aquisição dos Ativos-Alvos, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

6.19. Risco Imobiliário. É o Risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

6.20. Baixa Liquidez de alguns Ativos de Investimento. O Fundo poderá realizar investimentos em LCI, CRI ou LH, os quais possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação na curva. Assim, caso seja necessária a venda destes Ativos de Investimento da carteira do Fundo, como nas hipóteses de liquidação previstas neste Regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.





6.21. 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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.2. Amortização. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Instituição Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

7.3. Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

7.3.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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





7.3.3. Após a partilha de que trata o Item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

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

7.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 7.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

7.3.6. A Instituição Administradora, 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.

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

- I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;





- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

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

CAPÍTULO VIII – DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas e que as novas emissões de Cotas deverão ser aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no Item 9.1, inciso V, abaixo.

8.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

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

8.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.





8.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 8.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

8.1.3.3. Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (i) os locatários dos Ativos Alvo ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Alvo, renegociação dos contratos de locação atípica, permuta de Ativos Alvo e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses e (ii) os Cotistas Conflitados, nos termos do item 13.4.1 abaixo.

8.1.4. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

8.1.5. As Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser objeto de oferta pública, realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, com ou sem dispensa de registro perante a CVM, e/ou de oferta pública com esforços restritos, realizada nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

8.1.6. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, a critério da Instituição Administradora, em mercado de bolsa ou de balcão organizado, administrados pela BM&FBOVESPA ou pela CETIP.





8.1.7. Não haverá resgate de Cotas.

8.1.8. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

8.2. Subscrição de Cotas. A subscrição das Cotas no âmbito de cada emissão será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição e, conforme o caso, de compromisso de investimento, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas.

8.2.1. O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as Cotas subscritas na medida em que a Instituição Administradora apresente chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste Regulamento.

8.2.2. No caso de ofertas públicas realizadas nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta.

8.2.3. No caso de ofertas públicas com esforços restritos, realizadas nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, caso esta não seja encerrada dentro do prazo de 06 (seis) meses de seu início, a instituição intermediária líder da oferta deverá realizar a comunicação à CVM de que trata o *caput* do artigo 8º da Instrução CVM n.º 476/09 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

8.2.4. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo,





inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

8.2.5. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação à aquisição de Cotas no mercado secundário.

8.2.5.1. Não obstante o disposto no Item 8.2.5 acima, é vedada a propriedade de mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista. Ainda, nos termos da Lei n.º 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

8.3. Integralização de Cotas. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada na forma indicada no respectivo boletim de subscrição e, conforme o caso, no compromisso de investimento.

8.3.1. As Cotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou mediante a conferência de Ativos Alvo.

8.4. Novas Emissões de Cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

8.4.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o





correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

8.4.2. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.4.3. Não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

8.5. Primeira Emissão de Cotas. A primeira emissão de Cotas do Fundo será composta por até 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, no valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

8.5.1. As Cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública em lote único e indivisível, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM n.º 400/03.

8.5.2. Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da primeira emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

8.5.3. A oferta das Cotas da primeira emissão será realizada, sob regime de melhores esforços de colocação.





8.5.4. No ato da subscrição das Cotas emitidas no âmbito da primeira emissão, o subscritor (i) assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora, (ii) celebrará Instrumento Particular de Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário por meio de Conferência de Bens Imóveis e outras Avenças com a Instituição Administradora, obrigando-se a integralizar as Cotas Subscritas por meio de conferência dos Ativos Alvo no Fundo com a Instituição Administradora, obrigando-se a integralizar as Cotas Subscritas por meio de conferência dos Ativos Alvo no Fundo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da subscrição, e por meio de moeda corrente nacional, bem como (iii) aderirá aos termos deste Regulamento, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora.

8.5.5. A integralização das Cotas da primeira emissão deverá ser realizada parte à vista e em moeda corrente nacional e parte mediante a conferência de Ativos Alvo no Fundo.

CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora;
- IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;





- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- IX. Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, observada a possibilidade de dispensa de que trata o artigo 55, inciso IV da referida Instrução CVM n.º 472/08;
- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

9.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.2. Convocação. A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de carta ou correio eletrônico encaminhados a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.





9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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

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

9.4. Consulta formal. 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 pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 8.2.4, acima.

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





9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 9.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

9.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora 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.

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

9.7. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Item 9.7.1, abaixo.

9.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI, VII, IX e XI do Item 9.1, acima.

9.8. Lista de Cotistas. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.5.2, acima.





9.8.1. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8, acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

9.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

9.8.3. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição

Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.1, acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

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

CAPÍTULO X – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

10.1. Taxa de Administração. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,50% (zero vírgula cinquenta 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 ("Taxa de Administração").





10.1.1. A Taxa de Administração 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.

10.1.2. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.2. Remuneração do Escriturador. Caso seja contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, o Escriturador receberá, pelos serviços de escrituração das Cotas, os valores mencionados no contrato de escrituração a ser firmado com a Instituição Administradora, os quais serão pagos com recursos da Taxa de Administração prevista no Item 10.1 acima.

10.3. Remuneração do Custodiante. Caso seja contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, o Custodiante receberá, pelos serviços de custódia dos Ativos de Investimento, os valores mencionados no contrato de custódia, constituindo encargo do Fundo, e será descontado do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no Item 11.1, subitem XI deste Regulamento.

10.4. Remuneração do Consultor Imobiliário. Caso seja contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, o Consultor Imobiliário receberá, pela prestação dos serviços acima descritos, a remuneração estabelecida no contrato de consultoria imobiliária a ser firmado com a Instituição Administradora, constituindo encargo do Fundo, na forma prevista no contrato de consultoria imobiliária, e será descontado do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no Item 11.1, subitem XIII deste Regulamento.

CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO





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

- I. Taxa de Administração;
- 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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste regulamento;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. 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;
- IX. Gastos inerentes à constituição do Fundo;





- X. Gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08, o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária, conforme previsto no inciso I do Item 15.2 deste Regulamento;
- XIII. Honorários do Consultor Imobiliário;
- XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

11.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Instituição Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XII – DAS INFORMAÇÕES

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

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e





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

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

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

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no §2º, Artigo 39, da Instrução CVM n.º 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

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

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

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

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

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;





iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

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

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

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

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no §2º, artigo 39, da Instrução n.º 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

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





VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

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

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

12.1.1. A publicação de informações referidas no Item 12.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

12.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 12.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via postal ou correio eletrônico.

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

12.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis





nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 7º andar, e www.vam.com.br, respectivamente.

12.1.5. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 12.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, o resumo da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400/03; e
- IV. Fatos relevantes.

CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

13.2. Situações que Não Configuram Conflito de Interesse. Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo de propriedade dos locatários ou do empreendedor, desde que este não seja pessoa ligada à Instituição





Administradora e/ou ao Consultor Imobiliário; (ii) a aquisição de Ativos de investimento emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pela Instituição Administradora e/ou pelo Consultor Imobiliário, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (iii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição Administradora, do Consultor Imobiliário e/ou dos locatários para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

13.3. Cotistas em Conflito de Interesse. Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo; e (ii) sejam instituições financeiras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem como instituição financeira ou assemelhada, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelos locatários.

13.3.1. Para fins do disposto no presente Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

- a) A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas nos itens 8.1.3.1 a 8.1.3.3 acima; e/ou
- b) A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação da locação dos Ativos Alvo aos locatários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição da Instituição Administradora do Fundo.

13.3.2. Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos neste Regulamento deverá enviar à Instituição Administradora as seguintes informações:





- a) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ/MF ou no CPF/MF;
- b) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;
- c) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;
- d) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e
- e) na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no item 13.5 abaixo, uma autorização para que a Instituição Administradora transmita aos locatários todas as informações listadas nos incisos I a IV acima.

13.3.3. A comunicação a que se refere o item 13.3.2 acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto neste Regulamento.

13.3.4. A Instituição Administradora será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas Conflitados, aos demais Cotistas do Fundo.

13.4. Da Proteção aos Cotistas. Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei n.º 11.033/04, os Cotistas Conflitados deverão seguir os mecanismos e obrigações descritas abaixo.





13.4.1. Os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

13.4.2. Após um Cotista ou grupo de Cotistas ser enquadrado como Cotistas Conflitados, de acordo com o item 13.3 e seguintes acima, a Instituição Administradora deverá adotar as medidas necessárias para que a distribuição dos resultados auferidos pelo Fundo devidos aos Cotistas Conflitados seja depositada em uma conta vinculada em estabelecimento bancário oficial, para garantir obrigações dos Cotistas Conflitados, ou eventuais prejuízos por eles causados aos demais Cotistas.

13.4.3. Na situação acima, a Instituição Administradora deverá enviar uma notificação aos Cotistas Conflitados em até 10 (dez) dias do primeiro depósito efetuado em conta vinculada.

13.4.4. O valor depositado em conta vinculada, nos termos do item 13.4.2 acima, deverá ser liberado aos Cotistas Conflitados (i) no momento em que comprovar não estar mais enquadrado no conceito de Cotista Conflitado, ou (ii) mediante recebimento de autorização dos locatários prevista no item 13.5 abaixo.

13.5. Liberação de Cotistas Conflitados. Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no item 13.3.2 acima para a análise pelos locatários, bem como o envio de quaisquer outras informações que os locatários considerem necessárias, a Instituição Administradora, mediante anuência expressa dos locatários, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 13.4 e seguintes deste Regulamento.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa a Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras





elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

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

CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

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

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

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel, se for o caso, e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Investimento que sejam títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou





coobrigação de instituição financeira e os demais títulos e ativos financeiros não-imobiliários pertencentes à carteira do Fundo terão seu valor de mercado apurado de acordo com sua respectiva cotação média oficial em bolsa ou em mercado de balcão organizado;

III. Os Ativos de Investimento que sejam ativos financeiros imobiliários terão seus valores calculados pelos respectivos custos de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos, computando-se a valorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do período.

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

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

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

15.4. Reserva de Contingência. Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora formará Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 2% (dois por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas ou de parcela





de seu Patrimônio Líquido, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

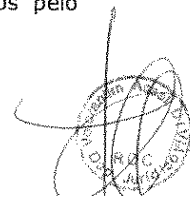
CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 9.1, acima, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora.

16.1.1. 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 de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

16.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado à Instituição Administradora, desde que observado o limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

16.1.3. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados os encargos do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo





Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

16.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o Item 16.1.3 acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES

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

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;





VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

17.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e





- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

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

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

18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

18.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, 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.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 18.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 8.1.6, acima.

18.1.4. 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.

18.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei n.º 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 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.

18.2. Tributação dos Cotistas que sejam investidores estrangeiros. Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.





No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB n.º 1022/2010, artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF n.º 25/01, artigo 18, inciso.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1022/2010.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1022/2010, artigo 52, §3º, inciso I, "b" e inciso II, "c".

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.





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

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento na presença das testemunhas abaixo assinadas que a todo ato assistiram.

São Paulo, 20 de março de 2013.

Robert John Van Dijk

Rainaldo Holanda de Lacerda

Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

Testemunhas:


Mariana Freitas Moraes de Camargo
RG nº. 19.428.153-X


Renata Garcia Cardozo
RG nº. 30.201.958-3


Advogada:
Rudmila Onha Cruz
OAB/SP nº 221.775



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO VOTORANTIM VAREJO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF 17.870.926/0001-30

Por este instrumento particular, a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, com seu ato constitutivo arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.215.931.334, em sessão de 10/09/1999, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98, neste ato devidamente representada por seus representantes legais infra-assinados, resolve o seguinte:

1. Alterar a denominação do Fundo, que passará a ser designado como **VP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.**

2. Designar, para os fins do artigo 28, §2º da Instrução CVM n.º 472/08, **SANDRA CRISTINA ORLANDI PETROVSKY, brasileira, solteira, economista, com endereço comercial na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 11º andar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 18.206.078 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 151.388.038-16, na qualidade de administradora da Administradora, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;**

3. Submeter à aprovação da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") o presente instrumento, bem como os demais documentos exigidos na forma das Instruções CVM 472 e 476 necessários ao registro da Primeira Emissão de Cotas do Fundo e obtenção do registro de funcionamento do Fundo.

4. Alterar as condições da Primeira Emissão de Cotas deliberada no Instrumento Particular de Constituição do Fundo datado de 20 de março de 2013, prevendo a emissão inicial de até R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, 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.



reais, equivalentes a equivalentes a 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil cotas) de Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da emissão inicial, sendo necessária a subscrição de no mínimo R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas e consequente liquidação do Fundo. O saldo de cotas eventualmente não colocado, atingido ou superado o valor mínimo de subscrição, será cancelado.

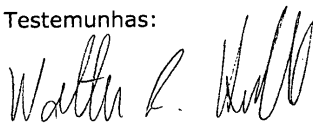
5. Consolidar o regulamento do Fundo, cujo novo teor segue anexo a este instrumento ("Regulamento").

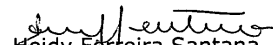
O presente instrumento é assinado em 01 (uma) via, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 03 de dezembro de 2015.


Luiz Sedrani
Votorantim Asset Management D.T.V. Ltda.
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki

Testemunhas:


Walter Roland Hubert
RG nº 28.831.397-5


Helidy Ferreira Santana
RG nº 20.521.446-0

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

EMITIDO DE OLIVEIRA SANTOS AOKI
Escritório Autorizado

10º
Emol. R\$ 197,30
Estado R\$ 56,29
Ipsesp R\$ 28,88
R. Civil R\$ 10,57
T. Justiça R\$ 13,48
M. Público R\$ 9,61
Iss R\$ 3,94

Total R\$ 320,07
Selos e taxas
Recolhidos p/verba

10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 22.919.536/0001-48
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
R\$ 197,30 Protocolado e prenotado sob o n. **2.090.346** em
R\$ 56,29 **03/12/2015** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 28,88 sob o n. **2.090.346**, em títulos e documentos.
R\$ 10,57 Averbado à margem do registro n. **2008625**
São Paulo, 03 de dezembro de 2015


Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escritor Autorizado



REGULAMENTO DO VP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CAPÍTULO I – DO FUNDO**

Artigo 1º – O VP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio ("Cotas"), é regido pelo presente Regulamento, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.



Artigo 3º – O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição de acordo com o Art. 9º-B e 9º-C da Instrução CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013, residentes ou não no Brasil, ("Investidores Qualificados"), que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, que deverão integralizar o equivalente a tais valores em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, na forma do artigo 55, inciso I da Instrução CVM 472 ("FII"); (ii) bens imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou (iii) moeda corrente nacional.

Parágrafo Único – Tendo em vista tratar-se de fundo de investimento destinado exclusivamente a investidores qualificados, o Fundo, nos termos do artigo 55 da

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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



Instrução CVM 472, dispensa: (i) a elaboração de prospecto, (ii) publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, e (iii) elaboração de laudo de avaliação para a integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

CAPÍTULO II – ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 4º – O Fundo será administrado por Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98 (“Administradora”), a qual também prestará os serviços de escrituração das Cotas, e terá sua carteira gerida pela própria Administradora (quando atuando nessa qualidade, a “Gestora”).

Artigo 5º – Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação das Cotas serão realizados, em regime de melhores esforços, pela Administradora.

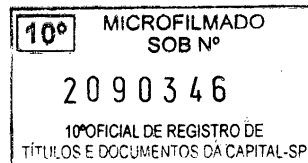
Artigo 6º – Os serviços de controladoria e custódia serão prestados pelo Banco Votorantim S.A., sociedade anônima, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.171- Torre A – 18º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável (“Custodiante”).

Parágrafo Único – A remuneração a que fará jus o Custodiante pela prestação dos serviços indicados no caput deste artigo será paga diretamente pelo Fundo, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia a ser celebrado entre o Fundo e o Custodiante, debitando tal valor da Taxa de Administração (conforme

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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



abaixo definida).



Artigo 7º – A Administradora contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo auditor independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

CAPÍTULO III – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 8º – O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade ao seu investimento e terá por política de investimento realizar investimento nos seguintes ativos, nos termos da Instrução CVM 472 ("Ativos"), observadas as eventuais restrições e limitações impostas pela regulamentação em vigor, caso aplicáveis:

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, bem como, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- IV. Letras de Crédito Imobiliário;
- V. Letras Hipotecárias;
- VI. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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



VII. Outros ativos permitidos nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Primeiro – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão, ser incorporados ao seu patrimônio, ou pagos diretamente aos Cotistas, observado o limite disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 39 deste Regulamento, sendo certo que a retenção de quaisquer rendimentos em montante que supere o percentual descrito no referido dispositivo deverá ser previamente aprovado por maioria dos cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral.

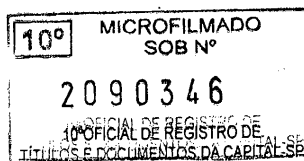
Parágrafo Segundo – O Fundo poderá ainda investir em quaisquer outros ativos financeiros, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pela Administradora conforme permitido pela legislação vigente.

Parágrafo Terceiro – As disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estiverem aplicadas em ativos imobiliários ou de origem imobiliária serão aplicadas em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor, o que inclui, mas não se limita, aos limites impostos pela regulamentação em vigor, caso sejam utilizados os recursos das reservas, das provisões e dos fundos das sociedades seguradoras.

Parágrafo Quarto – Não é permitida a utilização de derivativos utilizando-se dos recursos existentes no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Quinto – O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas 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. 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





Parágrafo Sexto – Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Administradora.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 9º – A Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo ou nele aportados e, nessa qualidade, poderá efetuar todas as negociações das participações societárias, dos imóveis ou direitos sobre imóveis em nome do Fundo ou relacionados a quaisquer outros ativos detidos pelo Fundo, inclusive sua comercialização, observando que tais atos deverão ser realizados visando ao benefício do Fundo e dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro – Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos:

- (i) não se comunicam com o patrimônio da Administradora;
- (ii) não integram o ativo da Administradora;
- (iii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- (iv) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (v) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- (vi) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (vii) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Parágrafo Segundo – Após a eleição do representante dos Cotistas realizada pela Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deverá consultá-lo em caso de

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



negociações das participações societárias, dos imóveis ou direitos sobre imóveis em nome do Fundo.

Artigo 10 – A Administradora, na qualidade de Gestora, 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.

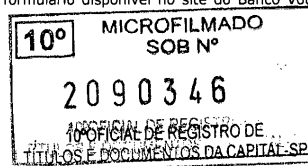
Parágrafo Único – A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento.

CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

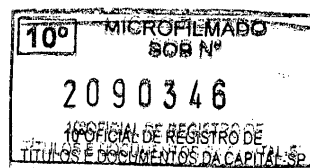
Artigo 11 – Pela prestação de serviços de gestão e administração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a 0,50% a.a. (meio por cento ao ano), apurado sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado, anualmente, pela variação do IPCA/IBGE. [VAM: Taxa de acordo com a proposta comercial]

Parágrafo Único – A Taxa de Administração será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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



8



Artigo 12 – A Administradora não receberá taxa de performance, e nem será cobrada taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

CAPÍTULO VI – DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 13 – Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além de outras previstas neste Regulamento:

- (i) participar das reuniões ou comitês que decidam acerca dos investimentos do Fundo, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo o quanto disposto no artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos Cotistas em sua sede:
 - (a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (b) os livros de atas e de presença das Assembleias de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis, operações e patrimônio do Fundo;
 - (d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
 - (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente.
- (iv) 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;
- (v) receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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



- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos do artigo 54 deste Regulamento;
- (viii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (iii) acima até o término do procedimento;
- (ix) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de administradora do Fundo;
- (xiii) convocar reunião a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- (xiv) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento do Empreendimento sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VII – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

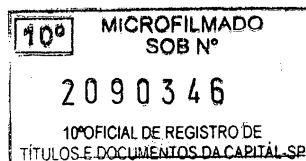
Artigo 14 – Será vedado à Administradora praticar os seguintes atos, atuando em

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

10



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;
- (vi)** vender à prestação as Cotas, 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 a Administradora, 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, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (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 da Administradora.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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



11

Artigo 15 – Não é permitido à Administradora adquirir Cotas para o seu patrimônio próprio.

Parágrafo Único – A Administradora 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 exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

CAPÍTULO VIII – DAS CARACTERÍSTICAS, DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 16 – A emissão inicial de Cotas será no montante de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), equivalentes a 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil cotas) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.

Parágrafo Primeiro – Será admitida a distribuição parcial das Cotas da emissão inicial, sendo necessária a subscrição de, no mínimo, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas e consequente liquidação do Fundo. O saldo de cotas eventualmente não colocado, atingido ou superado o valor mínimo de subscrição, será cancelado.

Parágrafo Segundo – As Cotas poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação da Administradora e observados os termos da regulamentação aplicável.

Artigo 17 – As Cotas correspondem à totalidade de seu patrimônio líquido e serão registradas em conta de depósito individualizada, mantida pela Administradora em nome do titular das Cotas, sem emissão de certificados.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

12



Parágrafo Primeiro – Fica a Administradora autorizada a assinar quaisquer documentos e praticar todos os atos necessários à contratação do escriturador do Fundo e de efetivar o registro do subscritor e adquirente das Cotas de emissão do Fundo, assim como o depósito das Cotas junto ao escriturador do Fundo.

Parágrafo Segundo – As Cotas serão calculadas diariamente, pelo Custodiante.

Parágrafo Terceiro – Não haverá resgate de Cotas.

Parágrafo Quarto – A escrituração das cotas será realizada pelo Administrador, nos termos do Art. 79, § 5º, da Instrução CVM n.º 555.

Artigo 18 – Todas as Cotas emitidas para a constituição do Fundo serão objeto de distribuição pública, com dispensa automática de registro, nos termos do Artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM 400, tratando-se, portanto, de lote único e indivisível de valores mobiliários.

Parágrafo Primeiro – No ato de subscrição de Cotas, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de Cotas subscritas, o preço de emissão e a forma de integralização e seu valor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

Parágrafo Segundo – No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo, e poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos deste Regulamento. A integralização prevista neste parágrafo

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

13



segundo será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Terceiro – Na hipótese de integralização total ou parcial com imóveis, além da aprovação da Administradora, caso o Fundo já esteja em funcionamento, a Administradora deverá submeter a matéria à Assembleia Geral de Cotistas para a aprovação da operação e do valor atribuído ao bem ou direito, devendo a Administradora proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis para que passem a constar do patrimônio do Fundo. A integralização prevista neste parágrafo terceiro será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Quarto – No caso de integralização em ativos que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. A integralização prevista neste parágrafo quarto será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Quinto – No caso de integralização em participações societárias, uma vez que o Fundo é destinado a investidores qualificados, na forma do artigo 55, inciso I da Instrução CVM 472, a Assembleia Geral de Cotistas deverá aprovar a operação, bem como o valor atribuído para a respectiva integralização. A integralização prevista neste parágrafo quinto será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Artigo 19 – A Administradora deverá manter nos registros de Cotistas e de

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



14

transferência de Cotas as anotações cabíveis relativas a ônus que eventualmente venham a gravar tais Cotas (tal como usufruto), e observar tais ônus por ocasião de distribuição de resultados aferidos pelo Fundo, a qualquer título (inclusive em virtude de sua liquidação) e do exercício dos direitos políticos e econômicos inerentes às Cotas.

Artigo 20 – A emissão de novas Cotas pelo Fundo deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público alvo, à quantidade de Cotas a serem emitidas, o preço de subscrição equivalente ao valor da Cota na data de emissão e à possibilidade de sua divisão em séries, bem como a forma e prazo para integralização.

Parágrafo Único – Na hipótese de emissão de novas Cotas, o atual Cotista terá direito de preferência, na proporção das suas Cotas, na aquisição das novas Cotas.

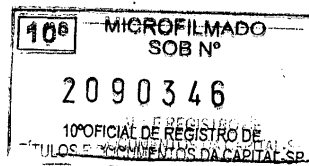
Artigo 21 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto neste Regulamento, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 22 – É da competência da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, mediante aprovação de Cotistas detentores de Cotas em percentual de acordo com a legislação em vigor:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

15



- (i) alterar o Regulamento do Fundo;
- (ii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (iii) deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo, quando for o caso; e
- (iv) aprovar os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, descritas no Capítulo XVII deste Regulamento.

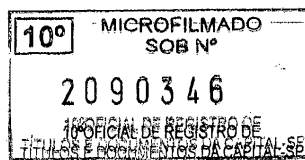
Artigo 23 – Além do disposto no Artigo 22 supra, é da competência da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, sempre por maioria simples:

- (i) examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;
- (ii) deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta;
- (iii) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (iv) deliberar sobre novas emissões de Cotas, incluindo suas características na forma do Capítulo VIII deste Regulamento;
- (v) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais; e
- (vi) deliberar sobre a amortização de capital do Fundo;
- (vii) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM 472; e
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro – A cada Cota corresponderá um voto nas deliberações da Assembleia Geral e nas consultas formalizadas nos termos do Artigo 28 abaixo, que

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

16



serão adotadas e deliberadas sempre por Cotistas que representem a maioria simples das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo Segundo – Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Terceiro – Não se aplica o disposto no parágrafo acima, quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo Quarto – O direito de voto e outros direitos políticos e econômicos relativos às Cotas eventualmente gravadas com usufruto serão exercidos conforme o disposto na notificação de constituição do gravame a ser encaminhada à Administradora pelo Cotista e pelo usufrutuário.

Artigo 24 – O Regulamento poderá ser alterado pela Administradora, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender a exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Artigo 25 – Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, em todos os casos devendo ser observado o disposto no

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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



17



presente Regulamento.

Artigo 26 – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência ou mensagem eletrônica encaminhada a cada Cotista.

Parágrafo Primeiro – A convocação de Assembleia Geral 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.

Parágrafo Segundo – A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo Terceiro – Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo Quarto – O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

Parágrafo Quinto – A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 27 – As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 28 – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos 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. 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

18



elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 29 – A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas e as decisões serão tomadas de acordo com o quórum necessário para deliberar a matéria em votação, seguindo o disposto neste Regulamento.

Artigo 30 – Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

Artigo 31 – O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora 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.

Parágrafo Primeiro – É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (i) acima.

Parágrafo Segundo – A Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata o parágrafo primeiro pode:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

19



- (i) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- (ii) mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Terceiro – O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo Primeiro deverá informar a Administradora do Fundo do teor de sua proposta.

Parágrafo Quarto – A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo Primeiro os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Parágrafo Quinto – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo Segundo, item (ii), serão arcados pela Administradora do Fundo.

CAPÍTULO X – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 32 – A Administradora 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.

Parágrafo Primeiro – 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 na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

20



periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

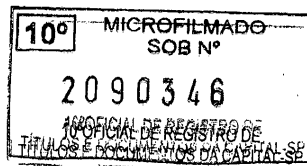
Parágrafo Segundo – A Administradora terá as seguintes atribuições no tocante à divulgação de informações:

- (i) informar, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período;
- (ii) divulgar, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, informações atualizadas relativas ao valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (iii) divulgar, trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- (iv) divulgar, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação atualizada das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos do Cotista ou desse contra a Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (v) divulgar, até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) o balancete semestral, e b) o relatório do administrador, observado o disposto no artigo 46 abaixo;
- (vi) divulgar, anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: a) as demonstrações financeiras; b) o relatório do administrador, observado o disposto no artigo 46 abaixo, e c) o parecer do auditor independente; e
- (vii) divulgar, até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 33 – A Administradora deverá elaborar as demonstrações financeiras do Fundo, observado o disposto neste Regulamento e o relatório semestral de

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

21



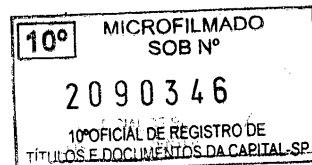
acompanhamento das atividades do Fundo, contemplando:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, receitas auferidas e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre (a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo; (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte, e (c) anualmente o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (vi) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário, e
- (vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Parágrafo Primeiro – A Administradora disponibilizará aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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



22

Extraordinária; e

(iii) fatos relevantes.

Parágrafo Segundo – A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à referida publicação, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se houver, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 34 – O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 35 – As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

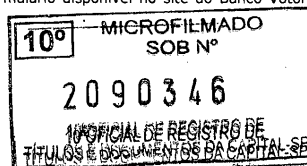
Parágrafo Único – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

Artigo 36 – O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

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

23



Artigo 37 – Constituem encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração;
- 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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente 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. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- IX. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- X. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472 ou deste Regulamento;
- XII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

24



neste Regulamento; e

XIII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

Artigo 38 – Quaisquer despesas não previstas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

Parágrafo Único – O pagamento das despesas de que trata o *caput* deste artigo poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados e não ultrapassem o valor da taxa de administração cobrada pela Administradora.

CAPÍTULO XIII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 39 – O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. A distribuição de rendimentos será realizada mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título antecipação da distribuição dos rendimentos do respectivo semestre, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago até o 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro e julho.

Parágrafo Primeiro – Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

25



Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Segundo – O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo regime caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

CAPÍTULO XIV – DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 40 – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

26



alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;
- (ii) o Cotista, pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;
- (iii) o Cotista, pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;
- (iv) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo – A Administradora, como entidade escrituradora de cotas do Fundo, realizará o controle da emissão das cotas e, caso seja verificada a inobservância de quaisquer condições estabelecidas no parágrafo primeiro acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, comunicará o fato imediatamente aos Cotistas.

CAPÍTULO XV – DA CUSTÓDIA

Artigo 41 – O Custodiante, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável da Administradora ou por procuradores legalmente constituídos, devidamente credenciados junto a ela.

CAPÍTULO XVI – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 42 – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

27



Assembleia Geral.

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

- I. a aquisição, locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora ou de pessoas a ela ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora ou pessoas a ela ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora, para prestação de serviços para o Fundo.

Parágrafo Segundo – Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, 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.

CAPÍTULO XVII – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 43 – A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição pela 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. 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

28



Parágrafo Primeiro – Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada 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 pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

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

Parágrafo Terceiro – Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada 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.

Parágrafo Quarto – No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo Quinto – Após a averbação efetuada pela Administradora referida no Parágrafo Primeiro deste artigo, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

29



Artigo 44 – No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo Primeiro – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro do artigo 44 acima.

Parágrafo Segundo – Aplica-se o disposto no Parágrafo Primeiro do artigo 44 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Terceiro – Se a Assembleia Geral 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 da Administradora, 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.

Artigo 45 – Nas hipóteses referidas nos artigos 43 e 44 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia 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.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

30



Parágrafo Único – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 46 – Caso a Administradora 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.

CAPÍTULO XVIII – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 47 – O Fundo terá prazo de duração indeterminado, de modo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

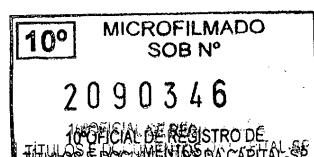
Parágrafo Segundo – O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Parágrafo Terceiro – A dissolução ou liquidação do Fundo em decorrência de alienação dos ativos do Fundo dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 48 – Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

31



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

Artigo 49 – Após a partilha de que trata o parágrafo primeiro do artigo 47 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

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

Parágrafo Segundo – Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo Primeiro do artigo 47 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como partes dos processos.

Artigo 50 – A Administradora, 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.

Artigo 51 – Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o

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

32



cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

CAPÍTULO XIX – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 52 - O Fundo poderá ter um ou mais representantes dos Cotistas indicados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos negócios ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora, Gestora ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não exercer cargo ou função em Fundo de Investimento Imobiliário, suas sociedades gestoras ou administradoras;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

33



(v) não estar em potencial conflito de interesses com o Fundo;

(vi) ser aprovado pela Administradora, que levará em consideração os seguintes critérios para aprovação do Representante dos Cotistas: a pessoa física ou jurídica deverá ter reputação ilibada, e apresentar ao Administrador currículo com suas qualificações. O Administrador terá até 10 (dez) dias úteis da apresentação da indicação pela Assembleia Geral para aprovar ou reprovar a indicação. Caso seja reprovado, o Administrador deverá apresentar justificativa, e na próxima reunião da Assembleia de Cotistas pedir nova indicação;

(vii) o Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista, que for indicado pela Assembleia Geral como Representante dos Cotistas não fará jus a receber nenhuma remuneração paga pelo Fundo, nem reembolso de despesas de viagem, estadia, ou custos envolvidos no exercício de suas atribuições;

Artigo 53 - A Assembleia Geral que deliberar a indicação do representante de Cotistas deverá fixar-lhe o mandato que não poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo prever hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação;

Parágrafo Primeiro - A indicação do representante de Cotistas pela Assembleia Geral é uma faculdade e não uma obrigatoriedade; e

Parágrafo Segundo - A indicação do representante de Cotistas deverá ser aprovado pela Assembleia Geral em Assembleia Geral por Cotistas que representem, no mínimo, 5% das cotas do Fundo.

CAPÍTULO XX – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 54 – O Fundo e seus Cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

I – Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

34



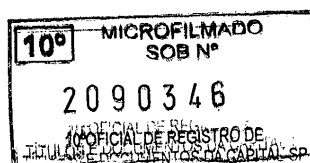
econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II – Risco Institucional. As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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



35



institucionais.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III – Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus Cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

IV – Riscos relacionados 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 do Cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do

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

36



Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades investidas.

Riscos Associados ao Investimento no Fundo

V – Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI – Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por cotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de Cotas não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII – Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas Cotas, passando

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

37



tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

VIII - Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente de um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

IX - Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

X - Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, 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 pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

38



das Cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

XI – Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista.

XII – Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII – Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

XIV – Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

39



realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

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

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

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

XVIII – Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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



40



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

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

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

XXII - Risco quanto às Receitas de Locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

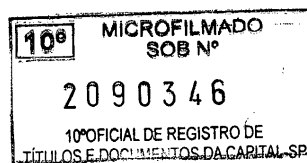
41



arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como já o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

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

42



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

XIV - Riscos Ambientais e Arqueológicos. Há o risco que ocorram problemas ambientais ou questões arqueológicas relacionados aos imóveis, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações, os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário ou custos de escavação diferenciados acarretando assim na perda de substância econômica do ativo imobiliário.

XXVII - Demais Riscos. O Fundo e as sociedades investidas também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CAPÍTULO XXI – RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 55 – Todas e quaisquer dúvidas, questões e controvérsias em geral relativas ao presente Regulamento serão submetidas à arbitragem, de acordo com o Regulamento e as Regras de Conciliação e Arbitragem, em procedimento a ser

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

43



administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Primeiro – Caso as regras procedimentais do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá sejam silentes em qualquer aspecto procedimental, estas regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Parágrafo Segundo – Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório, sendo vedado aos Árbitros decidir por equidade.

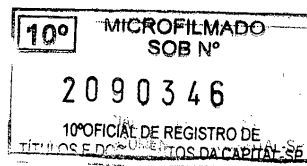
Parágrafo Terceiro – A sentença arbitral será definitiva e irrecorrível, obrigando as Partes, que se comprometem a cumpri-la voluntariamente. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) membros, denominados árbitros, os quais serão nomeados por cada parte (Requerente e Requerida), de acordo com o seguinte procedimento: a Parte que decidir instituir arbitragem (Requerente) deverá notificar a outra Parte (Requerida) contendo razões detalhadas para a instauração de arbitragem e nomeando seu árbitro conjuntamente. A Requerida deverá nomear o segundo árbitro no prazo de 10 (dez) dias após o recebimento da referida notificação, e os 2 (dois) árbitros deverão nomear o terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral. Se qualquer das Partes deixar de realizar a nomeação no prazo de 10 (dez) dias, o Presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá deverá indicar o árbitro.

Parágrafo Quarto – A arbitragem será realizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, bem como a sentença arbitral será proferida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Parágrafo Quinto – O procedimento arbitral, assim como documentos e

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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

44

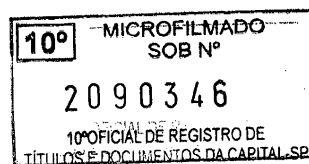


informações levados à arbitragem, estarão sujeitos a sigilo.

Parágrafo Sexto – A parte que perder a arbitragem será responsável pelo pagamento de todos os custos e despesas relacionados ao procedimento arbitral, incluindo os honorários dos árbitros. Caso haja uma decisão que beneficie ambas as partes, os custos serão pagos na proporção determinada no laudo arbitral.

Parágrafo Sétimo – A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução, a qual será considerada final e definitiva, obrigando as Partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso.

Parágrafo Oitavo – Não obstante, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de: (a) assegurar a instituição da arbitragem; (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes; (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da Sentença Arbitral; e (d) pleitear eventualmente a nulidade da sentença arbitral, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo será o competente para conhecer de qualquer procedimento judicial. Ainda que tenha sido obtida decisão judicial, o mérito da lide será sempre decidido pelo juízo arbitral.



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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



45

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

INSTRUMENTO DE RETIFICAÇÃO À ALTERAÇÃO DO
VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETIFICAÇÃO AO INSTRUMENTO DE
ALTERAÇÃO DO VOTORANTIM VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII DATADO DE 03 DE DEZEMBRO DE 2015
CNPJ/MF 17.870.926/0001-30**

Por este instrumento particular, a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, com seu ato constitutivo arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.215.931.334, em sessão de 10/09/1999, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98, neste ato devidamente representada por seus representantes legais infra-assinados, resolve **RETIFICAR**, o item 3 do Instrumento Particular de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário FII, de 03 de dezembro de 2015, uma vez que a primeira emissão de cotas será realizada nos termos do Artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM 400, tratando-se, portanto, de lote único e indivisível de valores mobiliários, passando a constar do referido item o que segue:

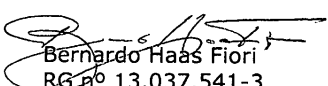
"3. Submeter à aprovação da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") o presente instrumento, bem como os demais documentos exigidos na forma das Instruções CVM 472 e Artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM 400, para fins de realização da Primeira Emissão de Cotas do Fundo e obtenção do registro de funcionamento do Fundo."

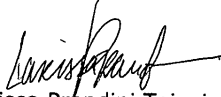
O presente instrumento é assinado em 01 (uma) via, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 07 de dezembro de 2015.


Votorantim Assêt Management D.T.V.M. Ltda.
Anderson Alves Oliveira
Procurador

Testemunhas:


Bernardo Haas Fiori
RG nº 13.037.541-3


Larissa Prandini Teixeira
RG nº 29.119.304-3

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 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, 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.





10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 22.919.536/0001-48
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
R\$ 33,33 Protocolado e prenotado sob o n. **2.090.639** em
R\$ 9,49 **07/12/2015** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 4,88 sob o n. **2.090.639**, em títulos e documentos.
R\$ 1,75 Averbado à margem do registro n. **2008625 e**
R\$ 2,28 **2090346**
R\$ 1,60 São Paulo, 07 de dezembro de 2015
R\$ 0,66

Total
Selos e taxas
Recolhidos p/verba

R\$ 53,99

Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
Eryphon de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado

ANEXO IV

**INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO VP FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FII E REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO VP



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF Nº 17.870.926/0001-30

Por este "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VP Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("Instrumento"), a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de gestão e administração de carteira de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 03.384.738/0001-98, doravante denominada como "Administrador", neste ato, devidamente representado na forma do seu estatuto social, na qualidade de administrador do **VP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), resolve:

1. Alterar a denominação do Fundo, que passará a ser designado como "**VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**".

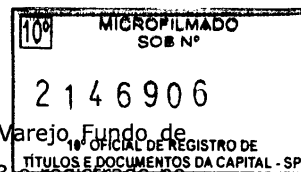
2. Designar, para os fins do artigo 28, §2º da Instrução CVM n.º 472/08, **ROBERT JOHN VAN DIJK**, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 11º andar, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.729.594-0 e inscrito no CPF/MF sob nº 040.330.638-89, na qualidade de diretor estatutário do Administrador, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

3. Submeter o presente Instrumento à aprovação da CVM, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável, necessários ao registro da Oferta (conforme abaixo definido) perante a CVM.

4. Alterar as condições da primeira emissão de cotas do Fundo deliberada

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.





(i) no "Instrumento Particular de Constituição do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 20 de março de 2013 e registrado no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP sob o nº 2.008.625, e (ii) no "Instrumento Particular de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 3 de dezembro de 2015 e registrado no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP sob o nº 2.090.346 ("Cotas" e "Primeira Emissão", respectivamente). As Cotas serão distribuídas publicamente, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Oferta"). Os principais termos e condições da Oferta encontram-se descritos abaixo (eventuais termos iniciados em maiúsculo e não definidos expressamente neste instrumento terão o significado atribuído no Regulamento):

- a) **Coordenador líder da Oferta:** XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder");
- b) **Escriturador:** Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.;
- c) **Instituição custodiante:** Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.;
- d) **Quantidade de Cotas inicialmente ofertadas:** Até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, observado que tal montante poderá ser aumentado em virtude de eventual exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido) e/ou Opção de Lote Suplementar (conforme abaixo definido);
- e) **Emissão:** 1ª (primeira) emissão pública de Cotas do Fundo, de classe única e sem divisão em séries;
- f) **Valor Nominal Unitário das Cotas:** R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira subscrição e integralização das Cotas por qualquer cotista ("Data de Integralização das Cotas" e "Valor Nominal Unitário das Cotas", respectivamente);

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.





- g) **Valor Total da Oferta:** Até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), não sendo considerado neste montante o valor das Cotas oriundas de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou Opção de Lote Suplementar;
- h) **Público alvo da Oferta:** A Oferta terá como público alvo investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo a legislação aplicável e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido) ("Investidores");
- i) **Montante Mínimo por Investidor:** Todo e qualquer Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 30 (trinta) Cotas, equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), na Data de Integralização das Cotas ("Investimento Mínimo por Investidor")
- j) **Distribuição parcial:** Será permitida a distribuição parcial de Cotas desde que atingido o volume mínimo de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), e observado o Investimento Mínimo por Investidor. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta após decorrido o período de colocação – assim entendido como o período de até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, encerrado na data de divulgação do Anúncio de Encerramento ("Período de Colocação") - , a Oferta será cancelada pelo Administrador e pelo Coordenador Líder e o valor já integralizado será devolvido aos investidores, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do término do Período de Colocação;
- k) **Opção de Lote Adicional e Opção de Lote Suplementar:** O

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





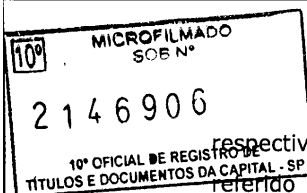
Administrador terá a opção, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder, sem necessidade de novo pedido de modificação dos termos da Oferta, conforme artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400/03, de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas ("Opção de Lote Adicional"). Sem prejuízo do exercício da Opção de Lote Adicional, o Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia do Administrador, terá a opção de distribuir lote suplementar de Cotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, para atender excesso de demanda constatado na Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Suplementar").

As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocados em regime de melhores esforços de colocação. A Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar acima referidas poderão ser exercidas, total ou parcialmente, durante o Período de Colocação, nas mesmas condições e preço das Cotas no âmbito da Oferta;

- l) Regime de colocação:** A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação;
- m) Local de admissão e negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3", sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3;
- n) Remuneração das Cotas:** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.





respectivamente, sendo facultado ao Administrador, desde que observado referido limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro e julho. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério do Administrador, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo. O Administrador poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês e buscará efetuar a distribuição de resultados mensalmente, no mínimo, sem qualquer garantia, no entanto, de realização de referidas distribuições extraordinárias, sendo que nesta hipótese de antecipação, o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto total efetivamente recebido, decorrente dos ativos do Fundo, do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011;

- o) Prazo do Fundo:** O Fundo terá prazo de duração indeterminado;
- p) Amortização das Cotas:** Não há amortização programada. As Cotas deverão ser resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo ou em virtude de sua liquidação. O Administrador, a seu exclusivo critério, poderá amortizar as Cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo, mediante o pagamento uniforme a todos os Cotistas de parcela do valor de suas Cotas;
- q) Destinação dos recursos:** Os recursos líquidos recebidos pelo Fundo em

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



10º

MICROFILMADO
SOB Nº

2146906

18º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CVM

- da Oferta serão utilizados para investir, preponderantemente, nos Ativos-Alvo, podendo também investir em Ativos Financeiros, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pelo Administrador, ou em ativos de liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, quando as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem aplicadas nos Ativos-Alvo ou Ativos Financeiros;
- r) Publicações:** Todas as publicações relativas à Oferta e ao Fundo, conforme mencionadas no Regulamento serão feitas inicialmente nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM;
- s) Subscrição e integralização:** A subscrição e integralização das Cotas somente terá início após: **(i)** o registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a publicação do Anúncio de Início da Oferta e **(iii)** disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores. A subscrição das Cotas será feita na Data de Integralização das Cotas, mediante assinatura do Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pelo Administrador ou pelo Coordenador Líder; e
- t) Recebimento de Pedidos de Reserva e regras de rateio:** O Coordenador Líder realizará, no âmbito da Oferta e durante o Período de Reserva, procedimento para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os pedidos de reserva ("Pedidos de Reserva") e as intenções de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador, da eventual emissão e da quantidade das Cotas objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar e/ou da Opção de Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso ("Procedimento de Alocação") A distribuição das Cotas contará com o Procedimento de Alocação.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



da Oferta (incluindo as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais). Encerrado o Período de Reserva, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores para subscrição das Cotas (incluindo as Pessoas Vinculadas). Caso a totalidade das Cotas objeto de Pedidos de Reserva dos Investidores seja superior ao montante total de Cotas ofertadas, incluindo a Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar, será realizado o rateio das Cotas entre os Investidores, proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas.

Caso haja demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, não será permitida a colocação de Cotas perante Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

4. Alterar e consolidar o regulamento do Fundo, cujo novo teor consta do Anexo I ao presente Instrumento.

O presente Instrumento é assinado em 1 (uma) via, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 18 de janeiro de 2018.



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VP
Fundo de Investimento Imobiliário - FII, realizado em 18 de janeiro de 2018)

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA.

Mariana Camargo

Nome: **MARIANA CAMARGO**
Cargo:

[Assinatura]

Nome: **LUIZ SEDRANI**
Cargo:

Testemunhas:

Angélica das Graças Silva

Nome: **Angélica das Graças Silva**
CPF: **285.501.558-88**
RG: **20.494.338-5**

[Assinatura]

Nome: **Renata Aparecida Pereira**
CPF: **350.526.818-60**
R.G.: **42.307.374-6**



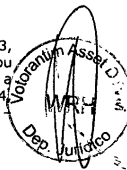
10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 22.919.536/0001-48
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
R\$ 358,40 Protocolado e prenotado sob o n. **2.146.906** em
R\$ 101,69 **18/01/2018** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 69,94 sob o n. **2.146.906**, em títulos e documentos.
R\$ 18,75 Averbado à margem do registro n. **2008625** e
R\$ 24,52 **2090639**
São Paulo, 18 de janeiro de 2018

Total R\$ 598,12
Selos e taxas
Recolhidos p/verba

Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala
Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado

Rubens F. da Rocha
Escrevente Autorizado

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



Regulamento



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

CNPJ/MF Nº 17.870.926/0001-30

DO FUNDO

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

Parágrafo Primeiro – O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

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

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



DO PÚBLICO ALVO



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

DO OBJETO

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

- I.** Letras de Crédito Imobiliário - LCI;
- II.** Letras Hipotecárias - LH;
- III.** Cotas de Outros FII;
- IV.** Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- V.** Letras imobiliárias garantidas.

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



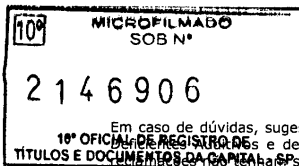
Parágrafo Segundo - Ainda que não seja objeto principal do FUNDO, o investimento na propriedade de imóveis localizados no Brasil e outros direitos reais em geral poderá, eventualmente, fazer parte de sua carteira de investimento, exclusivamente em razão de: (a) excussão de garantias dos Ativos-Alvo e/ou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

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

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

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

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



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, ou pelo e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não sejam 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.



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

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

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

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

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

- I. quando da amortização das Cotas;
- II. em caso de alienação das Cotas a terceiros;
- III. no momento do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO; e
- IV. na distribuição obrigatória semestral de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.



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

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

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





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

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

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

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

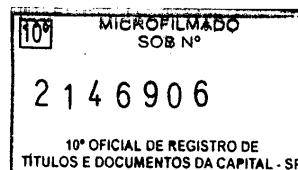
Parágrafo Sexto - O Imposto de Renda pago será considerado definitivo no caso de Investidores pessoas físicas e antecipação do Imposto de Renda - Pessoa Jurídica para os Investidores pessoa jurídica.

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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



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

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

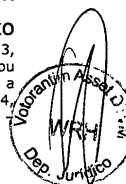
Parágrafo Décimo - Os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição com tributação favorecida não se beneficiam do tratamento descrito nos Parágrafos Nono e Décimo acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas residentes no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

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

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

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

letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito
Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. 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.



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



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

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

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

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

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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





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

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

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

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

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

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.





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

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

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

DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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



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

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

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

Parágrafo Quinto - O ADMINISTRADOR deverá celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO.



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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

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

- I.** Empresas de Consultoria de mercado imobiliário, que auxiliem na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, além da compra e venda de Ativos-Alvo;
- II.** Empresa de avaliação de propriedades e/ou perito contratado para esta finalidade, que auxilie na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, de imagem e/ou outros específicos de potenciais Ativos-Alvo;
- III.** Empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- IV.** Empresa de custódia de valores mobiliários registrada na CVM;
- V.** Empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como o gerenciamento das locações dos Ativos-Alvo;
- VI.** Seguros contra danos físicos e comerciais dos Ativos-Alvo;
- VII.** Serviços de assessoria jurídica para, dentre outros escopos, o de análise e avaliação dos Ativos-Alvo e/ou para proteção dos interesses do FUNDO;
- VIII.** Instituição autorizada pela CVM para distribuir as Cotas; e
- IX.** Instituição especializada na prestação de serviços de atendimento aos Cotistas, para prestação de informações sobre as Cotas, rendimentos e demais informações necessárias aos Cotistas.



Parágrafo Segundo - Nos termos do Artigo 29, §4º da Instrução CVM nº 472/08, Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



e do Artigo 52 deste Regulamento, os custos com as contratações de terceiros para os serviços previstos nos itens III e IV, acima, deverão ser considerados despesas do FUNDO, e os custos com as demais contratações de serviços de terceiros acima mencionadas deverão ser arcadas pelo ADMINISTRADOR.

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

- I.** Receber depósito em conta corrente;
- II.** Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III.** Contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- IV.** Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V.** Vender Cotas a prestação, sem prejuízo da integralização a prazo de Cotas subscritas, bem como a divisão de emissão de Cotas em séries, se for o caso;
- VI.** Prometer rendimentos predeterminado aos Cotistas;
- VII.** Realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos Fundos Imobiliários, conforme regulamentação da CVM;
- VIII.** Praticar qualquer ato de liberalidade.
- IX.** Aplicar recursos do FUNDO no exterior.
- X.** Aplicar recursos na aquisição de Cotas.
- XI.** Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante de Cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



XII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesse Regulamento;

XIV. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

XV. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Primeiro - O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Segundo - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

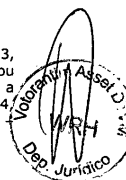
II. valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.



DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 10. Ao término da subscrição de Cotas objeto da primeira emissão, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das Cotas e das

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



reaplicações do capital, além de eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

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

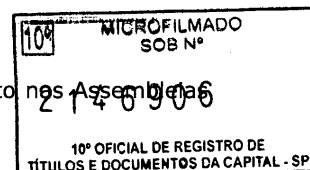
DAS COTAS DO FUNDO

Artigo 12. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, conforme descrito no Artigo 11 deste Regulamento, terão a forma nominativa e escritural, e somente poderão ser resgatadas em caso de (i) término do prazo de duração do FUNDO, conforme o caso e/ou (ii) liquidação antecipada do FUNDO, a critério da Assembleia Geral.

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

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

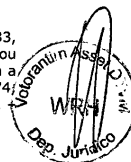
Parágrafo Terceiro - Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.



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

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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

Parágrafo Sétimo - O Cotista:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo e os Ativos-Financeiros integrantes do patrimônio do FUNDO; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo (a) quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e (b) na hipótese de patrimônio líquido negativo do FUNDO que não decorra de atos ou fatos imputados ao ADMINISTRADOR ou quaisquer terceiros.

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

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

DA VALORIZAÇÃO DAS COTAS

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



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO

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

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

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

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

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

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



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

DAS REGRAS GERAIS EM OFERTAS PÚBLICAS

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



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

requerida, sendo 20% (vinte por cento) referente ao lote adicional e 15% (quinze por cento) referente ao lote adicional. Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.

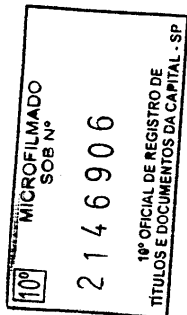


por cento) referente a lote suplementar, nos termos do Artigo 14, § 2º e Art. 24 da Instrução CVM n.º 400/03, respectivamente.

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

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

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



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

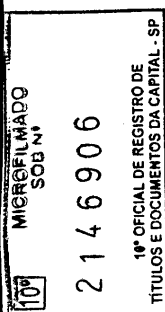
IV. O ADMINISTRADOR poderá contratar o serviço de formador de mercado para as ofertas de Cotas do FUNDO;

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

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

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





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

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

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

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

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS

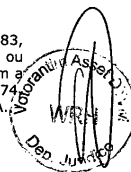
Artigo 18. Não existem amortizações programadas para as Cotas. As Cotas deverão ser resgatadas ao término do prazo de duração do FUNDO ou em virtude de sua liquidação.

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

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

DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA

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



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



DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 23. Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:

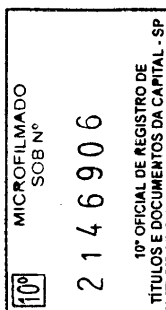
I. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:

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

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

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

V. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VI. Administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.

VII. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

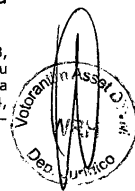
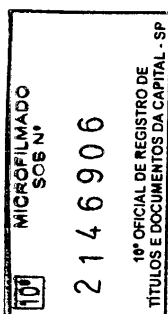
VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO;

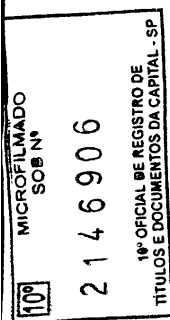
IX. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do FUNDO; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou as suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas;

XI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083. Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.





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

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

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

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

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

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

o prazo para envio aos Cotistas e/ou divulgação, conforme o caso, de determinada
Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



informação prevista no Artigo 41 da Instrução CVM nº 472/08 será aquele previsto em tal dispositivo para aquela informação específica.

Artigo 26. O ADMINISTRADOR prestará, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (www.vam.com.br), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, tais como Relatórios do Administrador, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas, sendo que o prazo para divulgação de determinada informação prevista no Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08 será aquele previsto em tal dispositivo para aquela informação específica.

Artigo 27. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e para a realização de consulta formal ou declaração de voto.

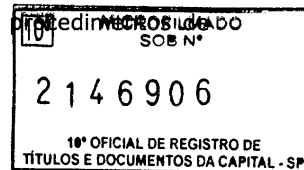
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 28. O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços, taxa de administração, e taxa de performance, conforme discriminados a seguir:

Parágrafo Primeiro - O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração e gestão do FUNDO, a remuneração anual fixa de 1,00% (um por cento) incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido, calculada na forma percentual ao ano, e provisionada diariamente à razão de 1/252 ("Taxa de Administração"), e paga mensalmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo Segundo - O ADMINISTRADOR receberá, ainda, pelo desempenho do FUNDO, uma percentagem, a título de performance, correspondente a 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor que exceder o rendimento de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI over extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acumulada no período de apuração semestral, considerando-se, como referência inicial, o valor do patrimônio inicial do FUNDO, correspondente à somatória do preço de integralização da Primeira Emissão, descontadas as despesas do FUNDO, tais como:

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



como, sem limitação, os custos de distribuição e estruturação da oferta pública de Cotas ("Taxa de Performance").

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

I. O período de apuração da Taxa de Performance será semestral, com encerramento nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;

II. As taxas serão provisionadas diariamente adotando-se o critério "pro rata" dias úteis do ano em vigor e cobradas, semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

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



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR



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

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

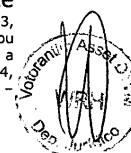
- I.** Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- II.** Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, exceção feita ao caso de descredenciamento pela CVM, hipótese em que a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição da nova administração.

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

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

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

Parágrafo Quinto - Aplica-se o disposto no inciso II do Parágrafo Primeiro deste artigo. Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

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

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

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

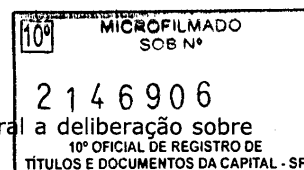
Artigo 30. Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do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

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

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

- I.** demonstrações contábeis e financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II.** Alteração do Regulamento;
- III.** destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e a escolha de seus substitutos;
- IV.** Emissão de novas Cotas (além da Emissão Autorizada, que independe

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



de nova deliberação assemblear);

V. A fusão, a incorporação, a cisão, a transformação ou a liquidação do FUNDO;

VI. Dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no regulamento;

VII. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

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

X. Alteração do prazo de duração do FUNDO;

XI. Alteração da Política de Investimento;

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

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

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

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

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

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.





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

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

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

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

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

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

Parágrafo Sétimo - Na hipótese prevista no Parágrafo Quinto, acima, o ADMINISTRADOR pode exigir:

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.





Parágrafo Oitavo - É vedado ao ADMINISTRADOR:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Quinto, acima;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Sétimo, acima.

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

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

Artigo 33. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

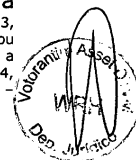
- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

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

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



legislação vigente; e

II. as informações exigidas na legislação vigente.



Parágrafo Terceiro - Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 32, Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 32, Parágrafo Segundo, deste Regulamento, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 34. A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, podendo votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

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

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

- I.** o ADMINISTRADOR ou GESTOR;
- II.** os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou GESTOR;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.





III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;

V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e

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

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

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

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

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

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

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

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

II. da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.

prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

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

Parágrafo Sexto - As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas e aquela referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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

Parágrafo Primeiro - A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos Cotistas, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os Cotistas deverão responder a consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento do referido correio eletrônico.

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

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

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

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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

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

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

DA LIQUIDÇÃO DO FUNDO

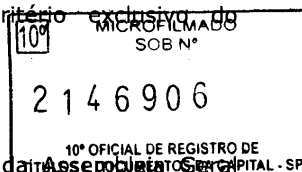
Artigo 39. O FUNDO será liquidado (i) por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou (ii) pelo ADMINISTRADOR, na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

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

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

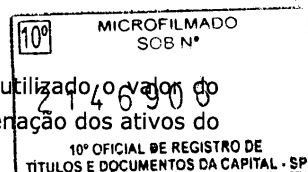
Artigo 40. A liquidação do FUNDO e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do FUNDO.

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



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

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



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

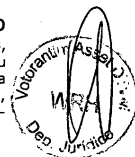
Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

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

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

Parágrafo Quarto - O Administrador permanecerá na posição de Custodiante pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no

Parágrafo Terceiro acima, dentro do qual o administrador do condomínio eleito Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.

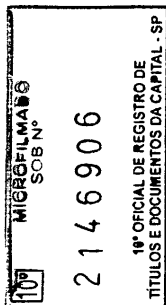


pelos Cotistas indicará hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

Artigo 42. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

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

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



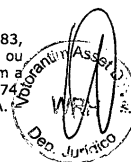
- I. termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e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

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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

II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas em circulação, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

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



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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

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

- I.** Ser cotista;
- II.** Não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III.** Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV.** Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V.** Não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- VI.** Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

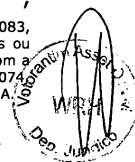


Parágrafo Único - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 46. - Compete ao representante de Cotistas exclusivamente:

- I.** fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II.** emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas - exceto a Emissão Autorizada, já aprovada nos termos do Regulamento - ,

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

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

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

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

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b. indicação da quantidade de Cotas de emissão do FUNDO por ele detida;
- c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d. opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral.

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

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

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

Parágrafo Terceiro – Os pareceres e opiniões do representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

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

Parágrafo Único – Os pareceres e representações do representante de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

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

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

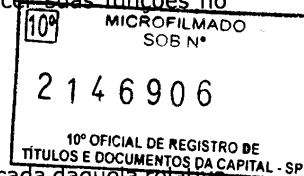
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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

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

DOS ENCARGOS DO FUNDO

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



- I.** taxa de administração e taxa de performance, Regulamento;
- II.** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III.** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV.** gastos de distribuição das emissões primárias de Cotas, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V.** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI.** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem 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;

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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

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

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

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

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

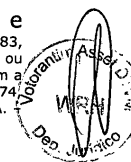
Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável, como Encargos devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

Artigo 54. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



aplicações, conforme descritos no Anexo II deste Regulamento, no Prospecto e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21072, 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.



ANEXO I
DA EMISSÃO INICIAL DE COTAS



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

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

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

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

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

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

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.





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

2.4. Na Primeira Emissão, poderá haver distribuição parcial, observado o limite mínimo de colocação de 700.000 (setecentas mil) Cotas, cujo valor total equivale a, no mínimo, R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("Montante Mínimo"), sob pena de cancelamento da oferta pública de Cotas. Após a subscrição do Montante Mínimo, o ADMINISTRADOR, ou qualquer das instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas, poderá encerrar, a qualquer momento, a distribuição pública, com o cancelamento de eventual saldo não colocado da Primeira Emissão.

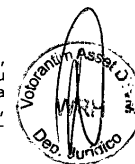
2.5. Conforme descrito acima, será admitida a distribuição parcial, razão pela qual o investidor poderá, no ato de aceitação de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor, condicionar sua adesão a Primeira Emissão à distribuição (i) da totalidade das Cotas; ou (ii) de uma proporção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

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

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

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

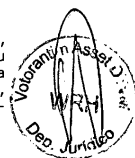
Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



ANEXO II
DOS FATORES DE RISCO



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

1. Risco Macroeconômico

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

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

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

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



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

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

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

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

3. Baixa liquidez e riscos decorrentes do prazo

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

4. Risco do investimento nos ativos com liquidez competitiva com as necessidades de recursos financeiros do Fundo

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC) do Banco Votorantim S.A. - Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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

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

5. Inexistência de ativos e de histórico

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

6. Alteração das condições de mercado

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

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

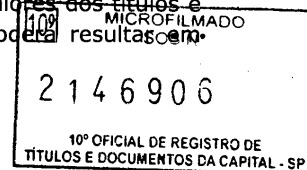
O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores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

8. Risco decorrente da precificação dos Ativos-Alvo

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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



9. Risco de concentração da carteira

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

10. Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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





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

14. Risco Operacional

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

15. Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

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

16. Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

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

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

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





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

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

17. Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

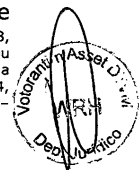
18. Riscos relativos ao pré-Ppagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo

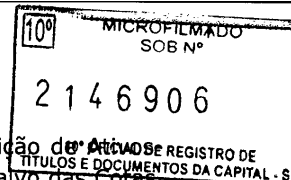
Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do FUNDO em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo ADMINISTRADOR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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 210742, 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.

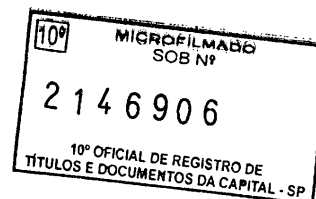


23. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

24. Risco de restrição na negociação

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



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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

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

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

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

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

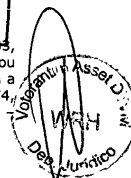
Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimentos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado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

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

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



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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

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

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

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

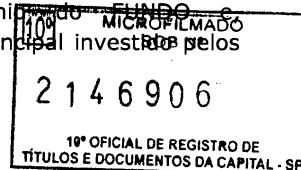
31. Liquidez reduzida dos investimentos

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

32. Liquidez reduzida das Cotas

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

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 2107, 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.



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

33. Prazo para resgate das Cotas

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

34. Risco tributário

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



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



35. Risco de governança

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

36. Risco de conflitos de interesse

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

37. Risco de elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor

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



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



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

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

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

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

40. Risco jurídico

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

41. Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

42. Risco regulatório

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

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

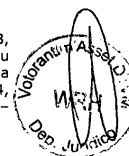


autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de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

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



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ART. 56, DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Torre A, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805 ("Administrador"), na qualidade de administrador do VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.870.926/0001-30 ("Fundo"), declara, no âmbito da distribuição pública primária de cotas do Fundo (respectivamente, "Oferta" e "Cotas"), exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"):

- (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") (a) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 472; e (b) contém, na data de sua publicação, todas as informações relevantes necessárias a respeito das Cotas a serem ofertadas, do Fundo e sua política de investimento, composição da carteira, riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) as informações contidas no Prospecto, prestadas pelo Fundo (representado pelo Administrador), são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iii) o Administrador se responsabiliza pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 16 de abril de 2018


VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Reinaldo H. de Lacerda¹
Cargo: Diretor

Nome: Robert John van Dijk
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ART. 56, DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública primária de cotas da primeira emissão do VOTORANTIM SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.870.926/0001-30 (respectivamente, "Oferta", "Cotas" e "Fundo"), regido pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), **declara** que:

- (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") (a) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 472; e (b) contém, na data de sua publicação, todas as informações relevantes necessárias a respeito das Cotas a serem ofertadas, do Fundo e sua política de investimento, composição da carteira, riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta grave de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo, representado por seu administrador, a VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de títulos e valores mobiliários, situada na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição das Cotas que integram o Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 16 de abril de 2018

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: **GUILHERME BENCHIMOL**
Cargo: **Diretor**

Nome: **JULIO CAPUA**
Cargo: **Diretor**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

MINUTA DO PEDIDO DE RESERVA E DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PEDIDO DE RESERVA Nº [•] DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF Nº 17.870.926/0001-30

administrado pela VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA
CNPJ nº 03.384.738/0001-98
Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, CEP 04794-000
São Paulo/SP
Código ISIN das Cotas: BRVOTSCTF007
Código de Negociação na B3 nº VOTS11
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários
Registro CVM/SRE/RFI/2018/[•], em [•] de [•] de 2018

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Pedido de reserva de cotas da 1ª emissão do VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Pedido de Reserva”), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 17.870.926/0001-30 (“Fundo”), constituído na forma de condomínio fechado, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA., instituição devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 5805, 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, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98 (“Administrador” ou “Gestor”), em 20 de março de 2013, o qual foi registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.008.625 (“Instrumento de Constituição”).

O Fundo é disciplinado pela Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e vigente, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2018, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e por demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e regido pelo regulamento aprovado no âmbito pelo Instrumento de Constituição, conforme posteriormente alterado por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 3 de dezembro de 2015 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.090.346, conforme retificado pelo “Instrumento Particular de Retificação ao Instrumento de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 7 de dezembro de 2015 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.090.639, e pelo “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VP Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 18 de janeiro de 2018 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o

nº 2.146.906 (“Regulamento”), sendo administrado e gerido pelo Administrador. As atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas serão exercidas pelo **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98.

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 14 de março de 2018, por meio do Sistema de Gestão de Fundos Estruturados (SGF), nos termos do Ofício-Circular nº 2/2017/SIN/CVM, sob o Código CVM nº 0318011.

A realização da Emissão e da Oferta foi aprovada por meio do instrumento de constituição do Fundo e por suas posteriores alterações, conforme identificados acima. As cotas da primeira emissão do Fundo (“Cotas”) serão distribuídas publicamente pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”). O Coordenador Líder distribuirá publicamente, sob o regime de melhores esforços, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor unitário, na data de integralização das Cotas (“Data de Integralização das Cotas”), de R\$ 100,00 (cem reais) cada (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo um valor total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”), sem considerar as Cotas objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar e Opção de Lote Adicional, abaixo definidos.

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro (“Participantes Especiais”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), para auxiliá-lo apenas no recebimento dos Pedidos de Reserva encaminhados pelos Investidores Não Institucionais.

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

O Administrador terá a opção, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder, sem necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, conforme artigo 14, § 2º, da Instrução da CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e vigente (“Instrução CVM 400”), para aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (“Opção de Lote Adicional”). Sem prejuízo do exercício da Opção de Lote Adicional, o Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia do Administrador, sem necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, terá a opção de distribuir lote suplementar de Cotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, para atender excesso de demanda constatado na Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Suplementar”).

A Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. Para fins da Oferta, serão considerados: (i) “Investidores Não Institucionais”, as pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que deverão formalizar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido), junto a

uma única Instituição Participante da Oferta; (ii) “Investidores Institucionais”, os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil; e (iii) “Investidores”, os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, quando referidos conjunta e indistintamente.

Na Emissão, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, desde que seja atingido o montante mínimo de Cotas subscritas da Oferta necessário para a sua manutenção, qual seja, R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), divididos em 700.000 (setecentas mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, após decorrido o prazo de distribuição de 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início (“Período de Colocação”), a Oferta será cancelada e o valor já integralizado será devolvido aos Investidores, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do cancelamento da Oferta.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade de Cotas; ou (ii) de uma proporção a ser definida pelo respectivo Investidor, referenciada na razão entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante do item “ii” anterior deverá indicar o desejo em adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso; ou (b) a proporção indicada pelo respectivo Investidor, referenciada na razão entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens “a” ou “b” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto

Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) será utilizada sistemática que permita o recebimento de ordens de investimento para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; (iii) buscar-se-á atender a quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional, constantes da seção “Oferta Não Institucional” na página 58 do Prospecto, e à Oferta Institucional, seção “Oferta Institucional” na página 60 do Prospecto, observadas as limitações aplicáveis à participação de Pessoas Vinculadas; e (iv) deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).

Será realizado procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, (“Procedimento de Alocação”), para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais (“Pedidos de Reserva”) e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais, conforme o caso, nos termos do procedimento previsto no item “Plano de Distribuição” da Seção “Procedimento de Distribuição” do Prospecto, nas páginas 56, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Suplementares e Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso de acordo com a demanda de mercado, conforme verificada durante o Procedimento de Alocação. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais e/ou das Cotas Suplementares ocorrerá em montante equivalente ao necessário para atender à demanda de mercado pelas Cotas que exceder a oferta-base de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, e poderá ocorrer até a Data de Integralização das Cotas. O Coordenador Líder, com anuência do Administrador, organizará a colocação das Cotas perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado o procedimento previsto no item “Plano de Distribuição” da Seção “Procedimento de Distribuição” na página 56 do Prospecto.

A distribuição das Cotas contará com o procedimento de apresentação de Pedidos de Reserva por Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles apresentados por Pessoas Vinculadas, durante o período de reserva, compreendido entre 24 de abril de 2018 e 10 de maio de 2018 (“Período de Reserva”). Os Investidores Institucionais poderão apresentar ordens de investimento até o dia útil anterior à realização do Procedimento de Alocação.

Não haverá resgate de Cotas, exceto no término do prazo de duração ou nos casos de liquidação antecipada previstos no artigo 39 do Regulamento.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), sendo a

custódia das Cotas realizadas pela B3.

Remuneração do Administrador

O Administrador receberá por seus serviços a Taxa de Administração e Taxa de Performance.

Taxa de Administração

O Administrador receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração anual fixa de 1,00% (um por cento) a.a., incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, calculada na forma percentual ao ano, e provisionada diariamente à razão de 1/252 e paga mensalmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

Taxa de Performance

O Administrador receberá, pelo desempenho do Fundo, uma percentagem, a título de performance, o valor correspondente a 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor que exceder o rendimento de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acumulada no período de apuração semestral, considerando-se, como referência inicial, o valor do patrimônio inicial do Fundo, correspondente à somatória do preço de integralização das Cotas da presente emissão, descontadas as despesas do Fundo, tais como, sem limitação, os custos de distribuição e estruturação da oferta pública de Cotas.

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

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

O Administrador poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa de Administração, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração do Regulamento.

O Fundo não terá taxa de ingresso ou de saída.

Remuneração do Coordenador Líder

Nos termos do Contrato de Distribuição, será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, pela coordenação, estruturação e distribuição das Cotas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Integralização das Cotas, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder (exceto quanto à remuneração de descontinuidade abaixo definida), a seguinte remuneração:

- (i) *Comissão de Coordenação e Estruturação*: a esse título, o Fundo pagará, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta, ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais e as Cotas Suplementares, se emitidas;

- (ii) *Comissão de Distribuição:* a esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais e Cotas Suplementares, se eventualmente emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, a critério do Coordenador Líder, às Instituições Participantes da Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente da comissão prevista neste item, paga ao Coordenador Líder.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, conforme o caso, no âmbito do Contrato de Distribuição serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Taxas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no artigo 46, parágrafo primeiro, do Regulamento ou na legislação aplicável;
- (iv) gastos de distribuição das emissões primárias 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 472;
(ix)	gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
(x)	gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
(xi)	taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
(xii)	gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
(xiii)	gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
(xiv)	taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
(xv)	despesas com o registro de documentos em cartório; e
(xvi)	honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.
Quaisquer despesas não previstas acima, ou na legislação aplicável, como encargos do Fundo, devem correr por conta do Administrador.	
<u>Oferta Não Institucional</u>	
O Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta sua intenção de investimento por meio da assinatura deste Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.	
No mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas - sem considerar as Cotas objeto da Opção de Lote Suplementar (" <u>Cotas Suplementares</u> ") e as Cotas objeto da Opção de Lote Adicional (" <u>Cotas Adicionais</u> ") -, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional (" <u>Destinação Inicial</u> "), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá aumentar a quantidade de Cotas objeto da Destinação Inicial até o valor total da Oferta, considerando as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.	
Cada Pedido de Reserva é efetuados de maneira irrevogável e irretratável, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva sem ônus, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, e observarão as condições descritas abaixo e os procedimentos e normas de liquidação da B3:	
(i)	durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados

	em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
(ii)	inicialmente as Cotas serão alocadas entre os Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, limitado ao valor individual do Pedido de Reserva de cada Investidor Não Institucional;
(iii)	caso a totalidade de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva não exceda a Destinação Inicial estabelecida pelo Coordenador Líder, inclusive em caso de aumento da Destinação Inicial por conta do potencial exercício da Opção de Lote Adicional e/ou a Opção de Lote Suplementar, todos os Investidores Não Institucionais que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos;
(iv)	no entanto, caso a Oferta tenha excesso de demanda, além da exclusão dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, na hipótese prevista no item “v” abaixo, será observada a ordem cronológica de chegada na Oferta para que sejam atendidos os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, conforme o seguinte procedimento: a. a alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais será realizada de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Pedidos de Reserva das Cotas objeto da Oferta, enviados por cada Instituição Participante da Oferta que houver colocado Cotas junto aos Investidores Não Institucionais; b. as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Pedido de Reserva, representativo de número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias; c. a apuração da ordem cronológica de chegada dos Pedidos de Reserva feitos pelos Investidores Não Institucionais será verificada no momento em que o Pedido de Reserva for processado com sucesso pelo sistema DDA, administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará, para este fim, qualquer evento de manifestação de investimento anterior ao Pedido de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, tampouco o momento em que o potencial Investidor Não Institucional efetuar a intenção de investimento junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver celebrado o Pedido de Reserva; d. as ordens objeto dos Pedidos de Reserva enviados pelas Instituições Participantes da Oferta, por meio de arquivo eletrônico para o sistema DDA da B3, serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que os Pedidos de Reserva encaminhados no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidos; e. no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, cada Pedido de Reserva será considerado de forma independente do(s)

- outro(s), com prioridade para o Pedido de Reserva que primeiramente for processado, com sucesso, pelo sistema DDA da B3, e assim sucessivamente;
- f. os Pedidos de Reserva cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores;
 - g. o processo de alocação dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (1) alocação parcial do Pedido de Reserva pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Pedido de Reserva for recebido e processado pela B3, conforme o caso; e
 - h. as Instituições Participantes da Oferta organizarão a colocação das Cotas perante quaisquer Investidores Não Institucionais interessados, por ordem de chegada, sendo que, no caso de colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o último Investidor Não Institucional na ordem de chegada da distribuição subscreverá as Cotas no limite do montante da Oferta que for atribuído aos Investidores Não Institucionais pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, acrescido das Cotas Suplementares e das Cotas Adicionais, se for o caso e, portanto, referido Investidor Não Institucional poderá ter o seu Pedido de Reserva parcialmente atendido.
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado. Tais Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva sem ônus, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ OCASIONAR EFEITOS NEGATIVOS SOBRE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 42 DO PROSPECTO E NO ANEXO II DO REGULAMENTO;**
- (vi) a quantidade de Cotas adquiridas, o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Integralização das Cotas serão informados a cada Investidor

Não Institucional no Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “vii” abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva;

- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea “vi” acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:00 horas da Data de Integralização das Cotas. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado; e
- (viii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder exclusivamente, até o dia útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento até o dia útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação;
- (iii) caso a totalidade das Cotas objeto das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após atendida a Destinação Inicial, estabelecida pelo Coordenador Líder, inclusive em caso de aumento da Destinação Inicial por conta do potencial exercício da Opção de Lote Adicional e/ou a Opção de Lote Suplementar, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, em seu entender, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar

	condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários;
(iv)	caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400; e
(v)	até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e respectivo valor do investimento que deverá realizar para subscrição das Cotas. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:00 horas da Data de Integralização das Cotas, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Institucional e a ordem de investimento será automaticamente cancelada.

Os Termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Pedido de Reserva terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento e no Prospecto Preliminar.				
INVESTIDOR				
1. Nome Completo/Nome Empresarial			2. CPF/CNPJ	
3. Endereço				
4. Número	5. Complemento	6. Caixa Postal	7. Bairro	
8. CEP	9. Cidade	10. Estado	11. País	
12. DDD/Telefone		13. Fax	14. E-mail	
15. Banco		16. Agência	17. Conta Corrente	
PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA FÍSICA				
18. Identidade	19. Órgão Emissor/UF	20. Data de Nascimento	21. Nacionalidade	22. Estado Civil
PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA JURÍDICA				
23. Objeto Social				

24. Nome e Cargo dos Representantes			
25. Data da Constituição		26. Arquivamento dos Atos Constitutivos	
VALOR DA RESERVA			
27. Valor Total da Reserva:			
FORMAS DE PAGAMENTO			
28. ☐ TED em conta corrente ☐ TED em conta investimento	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta corrente/Nº Conta Investimento
29. ☐ DOC em conta corrente ☐ DOC em conta investimento	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta corrente/Nº Conta Investimento
DADOS RELATIVOS À DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO			
30. ☐ Crédito em Conta Corrente ☐ Crédito em Conta de Investimento ☐ Crédito em Conta de Depósito na Corretora ☐ Crédito em Conta de Investimento na Corretora	Nº Banco / Nome da Corretora	Nº Agência	Nº Conta Corrente N.º Conta Investimento
DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS			

31. [

]

DECLARA SER: (I) ADMINISTRADOR E/OU COORDENADOR; (II) FUNDOS DE INVESTIMENTO ADMINISTRADOS POR SOCIEDADES INTEGRANTES DO GRUPO ECONÔMICO DO ADMINISTRADOR E/OU COORDENADORES; (III) O EMPREENDEDOR E AS SOCIEDADES INVESTIDAS; (IV) ADMINISTRADORES E/OU SÓCIOS CONTROLADORES DAS PESSOAS INDICADAS NOS ITENS (I), (II) E (III), ANTERIORES; (V) OUTRAS PESSOAS VINCULADAS À OFERTA E QUAISQUER PESSOAS QUE SEJAM CONSIDERADAS PARTES RELACIONADAS QUE NÃO ESTEJAM ABARCADAS NOS ITENS (I) A (IV), ACIMA; E (VI) OS RESPECTIVOS CÔNJUGES OU COMPANHEIROS, ASCENDENTES, DESCENDENTES E COLATERAIS ATÉ O SEGUNDO GRAU DE CADA UMA DAS PESSOAS REFERIDAS NO ITEM (IV) E (V), NO QUE COUBER.

TERMOS E CONDIÇÕES DA SUBSCRIÇÃO

1. Nos termos do presente Pedido de Reserva, o Coordenador Líder e a(s) Instituição(ões) Participante(s), obrigam-se a vender e entregar ao Investidor, observado o Investimento Mínimo por Investidor e sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, as Cotas, em quantidade e valor a serem apurados nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 27 acima.
2. O preço de subscrição das Cotas corresponderá a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota subscrita. As Cotas serão integralizadas na mesma data de sua subscrição, em moeda corrente nacional, conforme previsto no item 2.2, do Anexo I, do Regulamento e na página 87 do Prospecto.
3. Não há limites máximos de investimento no Fundo, por qualquer Investidor, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, sendo certo que cada Investidor deverá observar o Investimento Mínimo por Investidor.
4. Nas hipóteses de revogação ou modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.
5. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, cujo modelo encontra-se anexo a este Pedido de Reserva, dele fazendo parte integrante (Anexo I deste Pedido de Reserva).
6. O Investidor declara ter conhecimento dos termos e condições do Prospecto e do Boletim de Subscrição e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, o Administrador, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes, como seus procuradores, conferindo-lhe poderes para celebrar o Boletim de Subscrição, devendo o procurador enviar cópia do documento assinado ao Investidor, no endereço constante dos campos 3 a 11 acima. O Boletim de Subscrição será celebrado somente depois de obtido o registro da Oferta pela CVM.
7. As Cotas serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional. Os Investidores integralizarão cada Cota por seu Valor Nominal Unitário. Não havendo pagamento pontual, nos termos previstos acima, o Cotista estará sujeito às multas e procedimentos de cobrança previstos

no artigo 17 do Regulamento.

8. Até as 10:00 horas da Data de Integralização das Cotas, a B3, em nome da Instituição Participante da Oferta junto à qual este Pedido de Reserva foi realizado, entregará ao Investidor o recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas objeto deste Pedido de Reserva efetivamente atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência previstas abaixo.

9. Caso, na Data de Integralização das Cotas, as Cotas objeto do presente Pedido de Reserva não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha será cancelada pelo Administrador.

10. Após a confirmação do crédito correspondente ao produto da integralização das Cotas, entregar-se-á ao Investidor o extrato ou documento comprobatório de titularidade do número de Cotas correspondente ao valor do investimento pretendido indicado no campo 27 acima, ressalvadas as possibilidades de desistência, cancelamento e alocação previstas abaixo.

11. A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio da divulgação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no Art. 27 da Instrução CVM 400.

12. Além da divulgação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

13. Em caso de revogação da Oferta, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, serão restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, acrescidos de eventuais rendimentos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes (Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido).

14. Caso a Oferta seja suspensa ou cancelada, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, os Investidores que já tenham aceitado a Oferta serão informados, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes (Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

15. Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20, 26 e 28 da Instrução CVM 400, o presente Pedido de Reserva é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas

hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva sem ônus, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. A desistência do presente Pedido de Reserva ocorrerá sem ônus para os subscreventes na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo.

16. O Investidor declara: (i) ter conhecimento da forma de obtenção do Prospecto e do Regulamento, inclusive por meio eletrônico, através dos websites: (a) do Administrador (www.vam.com.br) (neste website clicar em “Documentos de Ofertas” e no segundo sinal “+” acessar “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”), (b) do Coordenador Líder (www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo”), da B3 (www.bmfbovespa.com.br) (Neste website, acessar “Home”, clicar em “Serviços” e clicar em “saiba mais” para abrir a relação completa de Serviços, para então clicar em “Ofertas Públicas”, selecionar “Ofertas em Andamento”, clicar em “Fundos”, depois clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”) e da CVM (www.cvm.gov.br) (neste website, acessar “Informações de Regulados” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Ofertas Públicas”, então clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Ofertas em Análise”, para então clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”), na sede do Administrador, bem como estar ciente de seu inteiro teor e com ele de acordo, não tendo nada a se opor; (ii) ter conhecimento e ter observado o limite mínimo de investimento por investidor; e (iii) ter conhecimento de que o período para formular o presente Pedido de Reserva é de 24 de abril de 2018 a 10 de maio de 2018, inclusive para Pessoas Vinculadas.

17. As Cotas serão distribuídas publicamente em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400, em uma única série.

18. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva, com renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

19. E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, apondo suas assinaturas nos campos 32 e 33 abaixo, em três vias de igual teor e para um só efeito, na presença de duas testemunhas que também o assinam, no campo 34 abaixo.

32. Declaro, para todos os fins, (i) que estou de acordo com as condições expressas no presente Pedido de Reserva; (ii) tenho conhecimento integral e assino o Regulamento; (iii) ter recebido, lido, entendido e aderido ao Prospecto Preliminar e ao Regulamento, em especial os fatores de risco; e (iv) que os recursos utilizados para a integralização das Cotas não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal,

33. Carimbo e assinatura dos Coordenadores:

**ANEXO I AO PEDIDO DE RESERVA PARA AS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO
VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Modelo de Boletim de Subscrição



BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO Nº [•] DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF Nº 17.870.926/0001-30

administrado pela VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA
CNPJ nº 03.384.738/0001-98
Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, CEP 04794-000
São Paulo/SP
Código ISIN das Cotas: BRVOTSCTF007
Código de Negociação na B3 nº VOTS11
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários
Registro CVM/SRE/RFI/2018/[•], em [•] de [•] de 2018

O VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 17.870.926/0001-30 (“Fundo”), foi constituído na forma de condomínio fechado, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado por VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA., instituição devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 5805, de 19 de janeiro de 2000, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98 (“Administrador”) em 20 de março de 2013, o qual foi registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.008.625. O Fundo é disciplinado pela Lei Federal nº 8.668, de 23 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2018, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e por demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e regido pelo regulamento aprovado pelo “Instrumento Particular de Constituição do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 20 de março de 2013 2015 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.008.625, conforme posteriormente alterado por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 3 de dezembro de 2015 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.090.346, conforme retificado pelo “*Instrumento Particular de Retificação ao Instrumento de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado pelo Administrador em 7 de dezembro de 2015 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.090.639, e pelo “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VP Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 18 de janeiro de 2018 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.146.906 (“Regulamento”), sendo administrado e gerido pelo Administrador. As atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas serão exercidas pelo VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98.

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas (“Boletim de Subscrição”), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no prospecto definitivo de distribuição pública de Cotas (“Prospecto”).

O registro para distribuição pública das Cotas foi concedido pela CVM em [•] de [•] de 2018, conforme Ofício CVM/SRE/RFI/2018/[•], nos termos da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM 400.

Características da Emissão

As cotas da primeira emissão do Fundo (respectivamente, “Cotas” e “Emissão”) serão distribuídas publicamente pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) (“Oferta”). A Oferta será até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, ao valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”), observado que o montante inicialmente ofertado poderá ser aumentado em virtude de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar, conforme abaixo definido.

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), para auxiliá-lo apenas no recebimento dos pedidos de reserva (“Pedidos de Reserva”) encaminhados pelos Investidores Não Institucionais (abaixo definido).

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

Como as Cotas serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, desde que seja atingido o montante mínimo de Cotas subscritas da Oferta necessário para a sua manutenção, qual seja, R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), divididos em 700.000 (setecentas mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, após decorrido o prazo de distribuição de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início (“Período de Colocação”), a Oferta será cancelada e o valor já integralizado será devolvido aos Investidores (abaixo definido), acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do cancelamento da Oferta.

O Administrador terá a opção, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder, sem necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, conforme artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, para aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (“Opção de Lote Adicional”). Sem prejuízo do exercício da Opção de Lote Adicional, o Coordenador Líder, após consulta e

concordância prévia do Administrador, sem necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, terá a opção de distribuir lote suplementar de Cotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, para atender excesso de demanda constatado na Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Suplementar”).

As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar (respectivamente, “Cotas Adicionais” e “Cotas Suplementares”) serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocados em regime de melhores esforços de colocação. A Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar acima referidas poderão ser exercidas, total ou parcialmente, durante o Período de Colocação, nas mesmas condições e preço das Cotas no âmbito da Oferta.

Foi realizado procedimento de coleta de intenções no âmbito da Oferta, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (abaixo definido), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para definição: (a) da alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais, conforme o caso, e (b) do eventual exercício (i) da Opção de Lote Suplementar e a correspondente quantidade das Cotas Suplementares a serem emitidas em razão de tal exercício e (ii) da Opção de Lote Adicional e a correspondente de Cotas Adicionais a serem emitidas em razão de tal exercício, conforme o caso, de acordo com a demanda de mercado, conforme verificada durante referido procedimento. (“Procedimento de Alocação”). O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais e/ou das Cotas Suplementares ocorrerá em montante equivalente ao necessário para atender à demanda de mercado pelas Cotas que exceder a oferta-base de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, e poderá ocorrer até a Data de Integralização das Cotas. O Coordenador Líder, com anuência do Administrador, organizará a colocação das Cotas perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado o procedimento previsto no item “Plano de Distribuição” da Seção “Procedimento de Distribuição” na página 50 do Prospecto

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas puderam participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Total da Oferta (incluindo as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, sendo que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas perante Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Para fins deste Boletim de Subscrição, são consideradas “Pessoas Vinculadas” os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada (Instrução CVM 505): (i) administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (ii) administradores, empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contratos de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação

ou de suporte operacional; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “i” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens “i” a “viii” acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ OCASIONAR EFEITOS NEGATIVOS SOBRE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 42 DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO.

Cada um dos Investidores Não Institucionais (incluindo Pessoas Vinculadas) apresentou Pedido de Reserva, durante o período de reserva, compreendido entre 24 de abril de 2018 e 10 de maio de 2018, para uma das Instituições Participantes da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que deseja subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor. O Investidor Não Institucional que seja Pessoa Vinculada indicou, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder.

Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto e do prospecto preliminar da Oferta que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva sem ônus, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva.

Como as Cotas serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação, será permitida a distribuição parcial das Cotas desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. As Cotas serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional. Os Investidores integralizarão cada Cota por seu Valor Nominal Unitário.

As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

A Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. Para fins da Oferta, serão considerados: (i) “Investidores Não Institucionais” as pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que

formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva (abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado Investimento Mínimo por Investidor; (ii) “Investidores Institucionais”, os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observado o Investimento Mínimo por Investidor; e (iii) “Investidores”, os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, quando referidos conjunta e indistintamente.

Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, salvo o disposto no item “Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta” abaixo, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias inerentes à Oferta, existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A revogação ou a modificação da Oferta serão comunicadas imediatamente aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter sua declaração de aceitação. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos descritos acima, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução,

se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes (Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta (a) se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) se tiver sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Administrador deverão informar diretamente os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas intenções de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Devolução e Reembolso aos Investidores

Terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas adquiridas: (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os investidores que tenham revogado a sua aceitação, mediante correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação endereçada ao Coordenador Líder, na hipótese de suspensão ou modificação. A restituição dos valores devidos aos Investidores deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da publicação do aviso ao mercado informando sobre a modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, e que deverá conter o procedimento de restituição. O aqui disposto se aplica, também, se for o caso, aos investidores que condicionarem sua adesão à distribuição quando da assinatura dos respectivos recibos de aquisição, caso essa condição não seja satisfeita quando do encerramento da Distribuição.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “CARACTERÍSTICAS DO FUNDO”, “DISTRIBUIÇÃO DE COTAS” E “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 46, 35, 56, RESPECTIVAMENTE, DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.”

Agente responsável pela realização da Oferta

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.

Identificação do Subscritor

Nome:			Telefone:
Endereço:			E-mail:
Bairro:	CEP:	Cidade:	Estado:
Nacionalidade:	Estado Civil:	Profissão:	Data de Nascimento/ Constituição:
Documento de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/CNPJ:	Tipo de Entidade:
Nome do Representante Legal:			Telefone:
Documento de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/CNPJ:	Tipo de Entidade:

Cotas adquiridas ao Valor Nominal Unitário de R\$100,00 na Data de Integralização das Cotas

Quantidade de Cotas:	Valor Integralizado:		
TED () B3 ()	[Instituição Financeira] (nº [•])	Agência: (nº [•])	Conta Corrente: (nº [•])

Distribuição Parcial

No caso de Distribuição Parcial, pretendo exercer a seguinte opção, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400:

() (i) pretendo receber a totalidade das Cotas por mim subscritas;

() (ii) pretendo receber uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas originalmente; ou

() (iii) pretendo cancelar o investimento, mediante a devolução integral de eventual valor integralizado no âmbito deste boletim de subscrição.

(*) Caso assinala as alternativas (ii) ou (iii) no quadro acima, o Investidor declara-se ciente de que poderá receber número de Cotas inferior à quantidade de Cotas subscritas neste Boletim de Subscrição ou com nenhuma Cota.

(**) Na falta da indicação, pelo Investidor, das opções dispostas acima, presume-se o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Declaração de Integralização

Declaro ter total conhecimento de que as Cotas ora subscritas deverão ser **INTEGRALIZADAS** até as 10:00 horas da data da integralização (“Data de Integralização das Cotas”). A integralização das Cotas será efetuada em moeda corrente nacional, à vista, por meio (i) de Transferência Eletrônica Disponível - TED em conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante (nº [•]), agência nº [•], conta corrente nº [•]; ou (ii) do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, servindo o recibo de integralização, na forma substancialmente prevista no Anexo A ao presente Boletim de Subscrição (“Recibo de Integralização das Cotas”) o extrato da conta corrente ou o comprovante do crédito/depósito como prova de pagamento e recibo de quitação.

O subscritor abaixo assinado compromete-se, de forma irrevogável e irretratável, a realizar a integralização das Cotas na quantidade e na data acima indicadas, respondendo por quaisquer prejuízos que possa acarretar ao Fundo pelo descumprimento da obrigação ora assumida.

Declarações

O subscritor abaixo assinado declara ter recebido a quantidade de Cotas indicadas no quadro “Cotas adquiridas ao Valor Nominal Unitário de R\$100,00 (cem reais) na Data de Integralização das Cotas” acima, e dá, ao Fundo, ao Administrador e ao Coordenador Líder, plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas.

O Subscritor declara ter obtido exemplar do Prospecto Definitivo, inclusive por meio eletrônico no *website*: (i) do Administrador (www.vam.com.br) (neste website clicar em “Documentos de Ofertas” e no segundo sinal “+” acessar “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e clicar em “Prospecto Definitivo”); (ii) do Coordenador Líder (www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”); (iii) da CVM (www.cvm.gov.br) (neste website, acessar “Informações de Regulados” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; clicar em “Documentos Eventuais” (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc); selecionar, no campo “Tipo de Documento”, a opção “Prospecto” e, por fim, clicar em “Prospecto Definitivo”); e (iv) da B3 (www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/) (neste website, clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em “Informações Relevantes”, categoria “Oferta Pública de Distribuição de Cotas” e, por fim, clicar em “Prospecto Definitivo”), bem como ter conhecimento e estar de acordo com seu inteiro teor, inclusive em relação à Seção de “Fatores de Risco”. No caso de haver ocorrido modificação da oferta, (conforme detalhado acima), o subscritor declara ter plena ciência de seus termos e condições.

O subscritor e o Administrador, abaixo assinados, nomeiam, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com o artigo 684 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), o Coordenador Líder como seu procurador, conferindo-lhe poderes para celebrar o respectivo Recibo de Integralização relacionado a este boletim, conforme aplicável, em seu nome, devendo o Coordenador Líder enviar ao subscritor e ao Administrador cópia do documento assinado.

[SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL]

Website: www.cvm.gov.br. Neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a

Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; clicar em “Documentos Eventuais” (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc.); selecionar, no campo “Tipo de Documento”, e, por fim, clicar em “Prospecto Definitivo”.

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48
Rua XV de Novembro, nº 275
São Paulo, SP

Website: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados. Neste website, clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em “Informações Relevantes”, categoria “Oferta Pública de Distribuição de Cotas” e, por fim, clicar em “Prospecto Definitivo”).

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 10º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132 - São Paulo- SP
At.: Fabio Fukuda
Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: dcn@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br. Neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”.

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Att.: Robert John van Dijk / Reinaldo H. Lacerda / Mario Okazuka Jr.
Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar
São Paulo - SP
Telefone: (11) 5171-5038/5017

Fax: (11) 5171-5057

E-mail: vwmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br

Website: www.vam.com.br. Neste website, clicar em “Documentos de Ofertas” e no segundo sinal “+” e acessar “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e clicar em “Prospecto Definitivo”.

1ª Via da Administradora

2ª Via do Subscritor

3ª Via do Custodiante

ANEXO A
MODELO DE RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO
VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
REFERENTE AO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO Nº [•]

CNPJ/MF Nº 17.870.926/0001-30

administrado pela VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA
CNPJ nº 03.384.738/0001-98
Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 7º andar, CEP 04794-000
São Paulo/SP
Código ISIN das Cotas: BRVOTSCTF007
Código de Negociação na B3 nº VOTS11
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários
Registro CVM/SRE/RFI/2018/[•], em [•] de [•] de 2018

O VOTORANTIM SECURITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 17.870.926/0001-30 (“Fundo”), foi constituído na forma de condomínio fechado, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado por VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA., instituição devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 5805, de 19 de janeiro de 2000, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98 (“Administrador”) em 20 de março de 2013, o qual foi registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.008.625. O Fundo é regido pelo regulamento aprovado no âmbito de seu ato de constituição, conforme posteriormente alterado por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 3 de dezembro de 2015 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.090.346, conforme retificado pelo “Instrumento Particular de Retificação ao Instrumento de Alteração do Votorantim Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 7 de dezembro de 2015 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.090.639, e pelo “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VP Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 18 de janeiro de 2018 e registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital-SP, sob o nº 2.146.906 (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 23 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2018, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e por demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo administrado e gerido pelo Administrador. As atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas serão exercidas pela VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98.

Características da Emissão

As cotas da primeira emissão do Fundo (respectivamente, “Cotas” e “Emissão”) serão distribuídas publicamente pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) (“Oferta”). A Oferta será até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, ao valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”), observado que o montante inicialmente ofertado poderá ser aumentado em virtude de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar, conforme abaixo definido.

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), para auxiliá-lo apenas no recebimento dos pedidos de reserva (“Pedidos de Reserva”) encaminhados pelos Investidores Não Institucionais (abaixo definido).

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

Como as Cotas serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, desde que seja atingido o montante mínimo de Cotas subscritas da Oferta necessário para a sua manutenção, qual seja, R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), divididos em 700.000 (setecentas mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, após decorrido o prazo de distribuição de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início (“Período de Colocação”), a Oferta será cancelada e o valor já integralizado será devolvido aos Investidores (abaixo definido), acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do cancelamento da Oferta.

O Administrador terá a opção, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder, sem necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, conforme artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, para aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (“Opção de Lote Adicional”). Sem prejuízo do exercício da Opção de Lote Adicional, o Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia do Administrador, sem necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, terá a opção de distribuir lote suplementar de Cotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, para atender excesso de demanda constatado na Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Suplementar”).

As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar (respectivamente, “Cotas Adicionais” e “Cotas Suplementares”) serão

destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocados em regime de melhores esforços de colocação. A Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar acima referidas poderão ser exercidas, total ou parcialmente, durante o Período de Colocação, nas mesmas condições e preço das Cotas no âmbito da Oferta.

Foi realizado procedimento de coleta de intenções no âmbito da Oferta, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais (abaixo definido) e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (abaixo definido), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para definição: (a) da alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais, conforme o caso, e (b) do eventual exercício (i) da Opção de Lote Suplementar e a correspondente quantidade das Cotas Suplementares a serem emitidas em razão de tal exercício e (ii) da Opção de Lote Adicional e a correspondente de Cotas Adicionais a serem emitidas em razão de tal exercício, conforme o caso, de acordo com a demanda de mercado, conforme verificada durante referido procedimento (“Procedimento de Alocação”).

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas puderam participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Total da Oferta (incluindo as Cotas Suplementares e as Cotas Adicionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, sendo que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas perante Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Para fins deste Boletim de Subscrição, são consideradas “Pessoas Vinculadas” os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada (Instrução CVM 505): (i) administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (ii) administradores, empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contratos de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “i” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens “i” a “viii” acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA

OFERTA PODERÁ OCASIONAR EFEITOS NEGATIVOS SOBRE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 42 DO PROSPECTO E NO ANEXO II DO REGULAMENTO.

Cada um dos Investidores Não Institucionais (incluindo Pessoas Vinculadas) apresentou Pedido de Reserva, durante o período de reserva, compreendido entre 24 de abril de 2018 e 10 de maio de 2018, para uma das Instituições Participantes da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que deseja subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor. O Investidor Não Institucional que seja Pessoa Vinculada indicou, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto e do prospecto preliminar da Oferta que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva sem ônus, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva.

Como as Cotas serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação, será permitida a distribuição parcial das Cotas desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. As Cotas serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional. Os Investidores integralizarão cada Cota por seu Valor Nominal Unitário.

As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

A Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. Para fins da Oferta, serão considerados: (i) “Investidores Não Institucionais” as pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva (abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado Investimento Mínimo por Investidor; (ii) “Investidores Institucionais”, os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observado o Investimento Mínimo por Investidor; e (iii) “Investidores”, os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, quando referidos conjunta e indistintamente.

Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, salvo o disposto no item “Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta” abaixo, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias inerentes à Oferta, existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A revogação ou a modificação da Oferta serão comunicadas imediatamente aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter sua declaração de aceitação. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos descritos acima, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes (Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta (a) se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) se tiver sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido

sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Administrador deverão informar diretamente os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas intenções de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Devolução e Reembolso aos Investidores

Terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas adquiridas: (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os investidores que tenham revogado a sua aceitação, mediante correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação endereçada ao Coordenador Líder, na hipótese de suspensão ou modificação. A restituição dos valores devidos aos Investidores deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da publicação do aviso ao mercado informando sobre a modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, e que deverá conter o procedimento de restituição. O aqui disposto se aplica, também, se for o caso, aos investidores que condicionarem sua adesão à distribuição quando da assinatura dos respectivos recibos de aquisição, caso essa condição não seja satisfeita quando do encerramento da Distribuição.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “CARACTERÍSTICAS DO FUNDO”, “DISTRIBUIÇÃO DE COTAS” E “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 46, 56, 35, RESPECTIVAMENTE, DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.”

Agente responsável pela realização da Oferta

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.

Identificação do Subscritor

Nome:			Telefone:
Endereço:			E-mail:
Bairro:	CEP:	Cidade:	Estado:
Nacionalidade:	Estado Civil:	Profissão:	Data de Nascimento/ Constituição:
Documento de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/CNPJ:	Tipo de Entidade:
Nome do Representante Legal:			Telefone:
Documento de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/CNPJ:	Tipo de Entidade:

Cotas adquiridas ao Preço Unitário de R\$100,00 na Data de Integralização das Cotas

Quantidade de Cotas:	Valor Integralizado:		
TED () B3 ()	[Instituição Financeira] (nº [•])	Agência: (nº [•])	Conta Corrente: (nº [•])

Declarações

O subscritor abaixo assinado declara ter recebido a quantidade de Cotas indicada no quadro “Cotas adquiridas ao Preço Unitário de R\$ 100,00 na Data de Integralização das Cotas” acima, e dá, ao Administrador e ao Coordenador Líder, plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas.

O Subscritor declara ter obtido exemplar do Prospecto, inclusive por meio eletrônico no website: (i) do Administrador (www.vam.com.br) (neste website clicar em “Documentos de Ofertas” e no segundo sinal “+” acessar “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e clicar em “Prospecto Definitivo”); (ii) do Coordenador Líder (www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”); (iii) da CVM (www.cvm.gov.br) (neste website, acessar “Informações de Regulados” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; clicar em “Documentos Eventuais” (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc); selecionar, no campo “Tipo de Documento”, a opção “Prospecto” e, por fim, clicar em “Prospecto Definitivo”); e (iv) da B3 (www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/) (neste website, clicar em “Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em “Informações Relevantes”, categoria “Oferta Pública de

Distribuição de Cotas” e, por fim, clicar em “Prospecto Definitivo”), bem como ter conhecimento e estar de acordo com seu inteiro teor, inclusive em relação à Seção de “Fatores de Risco”. No caso de haver ocorrido modificação da oferta, (conforme detalhado acima), o subscritor declara ter plena ciência de seus termos e condições.

O Administrador recebe o pagamento ora ajustado, referente à integralização das Cotas, dando-se por satisfeito para nada mais reclamar em razão do compromisso assumido pelo subscritor no âmbito do boletim de subscrição nº [•], assinado em [•] de [•] de 2018 (“Boletim de Subscrição”), outorgando a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação ao subscritor de todas e quaisquer obrigações oriundas do Boletim de Subscrição, para mais nada reclamar, seja a que título for, incluindo, mas não se limitando, a pagamentos, multas e indenizações referentes à integralização das Cotas, ressalvadas as demais hipóteses previstas no Regulamento.

Além deste Recibo de Integralização, o extrato da conta corrente ou o comprovante do crédito/depósito realizado no âmbito da presente integralização também são considerados prova de pagamento e quitação das obrigações assumidas no Boletim de Subscrição.

Declaro haver recebido do subscritor abaixo assinado ou de seu respectivo representante legal 3 (três) vias do presente Recibo de Integralização, devidamente assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2018.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO,
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Declaro, para todos os fins que, (i) recebi exemplar do Prospecto e do Regulamento, (ii) estou de acordo com as condições expressas no presente Recibo de Integralização, (ii) tenho conhecimento integral do Regulamento, do Prospecto e dos demais documentos do Fundo, (iii) assino, nesta data, o termo de adesão ao Regulamento; e (iv) obtive amplo acesso às informações que julguei necessárias e suficientes para a decisão de investimento no Fundo, tendo pleno conhecimento de todos os riscos envolvidos.

[Cidade], [•] de [•] de 2018.

[SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)