



2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP  
MICROFILME 3503573

**FUNDO DE ACORDO COM O CÓDIGO DA  
ABVCAP/ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES  
PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO  
EM PARTICIPAÇÕES E FUNDOS DE  
INVESTIMENTO EM EMPRESAS EMERGENTES.**

---

**REGULAMENTO**

**DO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA**

---

Datado de

14 de setembro de 2012

---



## ÍNDICE

<b>DISPOSIÇÕES INICIAIS</b>	<b>4</b>
<b>ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO</b>	<b>5</b>
<b>COTAS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO</b>	<b>15</b>
<b>INVESTIMENTOS DO FUNDO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA, PERÍODOS DE INVESTIMENTO E DESINVESTIMENTO</b>	<b>20</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES</b>	<b>46</b>
<b>ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS</b>	<b>48</b>
<b>COMITÊ GESTOR E DE INVESTIMENTO</b>	<b>51</b>
<b>DOS ENCARGOS DO FUNDO</b>	<b>56</b>
<b>DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES</b>	<b>58</b>
<b>LIQUIDAÇÃO</b>	<b>60</b>
<b>DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>62</b>
<b>ANEXO I</b>	<b>63</b>

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES INICIAIS**

#### **Características**

**Artigo 1º.** O FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 391 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis e destina-se a investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409.

**Parágrafo Primeiro** – Cabe aos intermediários assegurar que a aquisição de cotas somente seja feita por investidores qualificados.

**Parágrafo Segundo** – Os termos aqui utilizados com as iniciais maiúsculas e não expressamente definidos encontram-se definidos no Anexo I, ao presente Regulamento, o qual é parte integrante e inseparável deste Regulamento.

**Parágrafo Terceiro** – Para os fins do Artigo 13, XI do Código ABVCAP o Fundo se classifica como "Diversificado Tipo 1", sendo certo que, na hipótese das Cotas Classe B representarem 50% (cinquenta por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo, o Código ABVCAP do Fundo será "Restrito Tipo 1".

#### **Objetivo**

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio do investimento principal em ações da Companhia Investida, sociedade de propósito específico denominada "BVEP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE III S.A.", inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.549.294/0001-82, a qual tem como finalidade: a aquisição, restauração, construção, reforma, adequação, ampliação e modernização dos imóveis localizados Rua do Passeio nº. 78, na Rua das Marrecas nº 05 e na Rua das Marrecas nº. 07, descritos e caracterizados nas matrículas nº. 26.451 a 26.510 (Rua do Passeio), nº 21.790-

2-AS (Rua Marrecas 5) e nº. 26.450 (Rua das Marrecas 7) do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, bem como sua comercialização e administração com o intuito de implantar um edifício comercial de alto padrão.

### **Duração**

**Artigo 2º.** O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos, contado da sua data da primeira integralização ("Prazo de Duração"). O Prazo de Duração do Fundo poderá ser alterado ou prorrogado mediante proposta apresentada pelo Comitê Gestor e de Investimento e posterior aprovação pela Assembléia Geral de Cotistas, na forma do Artigo 20, inciso VII, deste Regulamento.

## **CAPÍTULO II** **ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO**

**Artigo 3º.** O Fundo é administrado e gerido pela **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, nº 14.171 – Torre A- 7º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, o qual é autorizado pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000 ("Administrador" ou "Gestor").

**Artigo 4º.** O Administrador exercerá todos os direitos inerentes aos Valores Mobiliários e/ou aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, inclusive o direito de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais da Companhia Investida, observadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como praticará todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis, cabendo-lhe, ainda, implementar as orientações de investimento do Fundo emanadas pelo Comitê Gestor e de Investimento e aprovadas pela Assembléia Geral de Cotistas, conforme previsto nos Capítulos VI e VII deste Regulamento.

**Parágrafo Único** – A administração do Fundo e a gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador por meio de mandato outorgado pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pelo ingresso do Cotista no Fundo, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição.

**Artigo 5º.** São obrigações do Administrador:

- I.** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
  - (a) O registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (b) O livro de atas das Assembléias Gerais de Cotistas;
  - (c) O livro de presença de Cotistas;
  - (d) O arquivo dos pareceres do Auditor Independente;
  - (e) Os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu Patrimônio Líquido; e
  - (f) A documentação relativa às operações do Fundo.
  
- II.** Receber, em nome do Fundo, dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
  
- III.** Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;
  
- IV.** Pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 391;
  
- V.** Elaborar, a partir das informações prestadas pelo Comitê Gestor e de Investimentos, as demonstrações contábeis semestrais e anuais e o parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

- VI.** Fornecer aos Cotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, assim requererem, estudos e análises de investimento, elaborados pelo Comitê Gestor e de Investimentos, que fundamentem as decisões tomadas na Assembléia Geral de Cotistas, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;
- VII.** Se houver, fornecer aos Cotistas que, isolada e ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, assim requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados pelo Comitê Gestor e de Investimentos, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;
- VIII.** No caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima até o término de tal inquérito;
- IX.** Exercer ou diligenciar para que sejam exercidos todos os direitos inerentes aos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e às atividades do Fundo;
- X.** Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador do Fundo ou oriundo da própria carteira administrada;
- XI.** Manter os Valores Mobiliários e os Ativos Financeiros fungíveis, integrantes da carteira do Fundo, custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício dessa atividade pela CVM;
- XII.** Elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e demais informações previstas no Capítulo X deste Regulamento;
- XIII.** Firmar, em nome do Fundo, acordos de acionistas ou quaisquer outros ajustes de natureza diversa da Companhia Investida de que o Fundo participe, mediante prévia aprovação do Comitê Gestor e de Investimento, nos termos do

Artigo 29, inciso XII, deste Regulamento;

**XIV.** Cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, todas as disposições constantes deste Regulamento;

**XV.** Cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, as deliberações da Assembléia Geral de Cotistas e do Comitê Gestor e de Investimento, observada a discricionariedade do Administrador;

**XVI.** Comunicar à CVM, no prazo de até 8 (oito) dias corridos contados da respectiva deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, os seguintes atos relativos ao Fundo Cotista:

- (a) alteração do Regulamento;
- (b) substituição do Administrador;
- (c) fusão;
- (d) incorporação;
- (e) cisão;
- (f) liquidação; e
- (g) distribuição de novas cotas.

**XVII.** Realizar chamadas de capital nos termos deste Regulamento e dos Compromissos de Investimento, conforme aprovado pelo Comitê Gestor e de Investimento.

**XVIII.** Rescindir ou renegociar os termos de qualquer Compromisso de Investimento, desde que aprovado pelo Comitê Gestor e de Investimento e nos termos por ele deliberados.

**XIX.** Adotar os procedimentos estabelecidos em relação ao Cotista Inadimplente nos termos do Artigo 16.

**Parágrafo Único** – Mediante determinação do Comitê Gestor e de Investimento, o Administrador, na qualidade de Gestor, outorgará procuração para que qualquer membro do referido comitê represente o Fundo nas assembleias de

acionistas da Companhia Investida integrantes da carteira do Fundo, formulando seu voto na forma do Artigo 29, inciso VIII, deste Regulamento, devendo a referida pessoa seguir as orientações e instruções de voto transmitidas pelo Comitê Gestor e de Investimentos, bem como dar conhecimento a respeito das deliberações e disponibilizar ao Administrador e ao Comitê Gestor e de Investimentos cópia da respectiva ata, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis após a sua assinatura.

### **Vedações**

**Artigo 6º.** É vedada ao Administrador, direta ou indiretamente, a prática dos seguintes atos em nome do Fundo:

- I.** Receber depósito em conta corrente própria;
- II.** Contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas modalidades estabelecidas pela CVM;
- III.** Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, salvo se expressamente aprovado pela CVM;
- IV.** Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- V.** Negociar com duplicatas, notas promissórias, excetuadas aquelas de que trata a Instrução CVM nº 134, ou outros títulos não autorizados pela CVM;
- VI.** Aplicar recursos no exterior;
- VII.** Aplicar recursos na aquisição de bens imóveis; e
- VIII.** Aplicar recursos na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.

### **Renúncia e/ou Descredenciamento do Administrador**

**Artigo 7º.** O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de no mínimo 90 (noventa) dias, endereçado a cada um dos Cotistas e à CVM.

**Parágrafo Primeiro** – A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários.

**Parágrafo Segundo** – Na hipótese de renúncia, o Administrador é obrigado a convocar, com pelo menos 30 (trinta) dias antes do término do prazo a que se refere o *caput* deste Artigo, Assembléia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da referida Assembléia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Terceiro** – Na hipótese de descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembléia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, sendo também facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembléia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Quarto** – No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo disposto no *caput* deste Artigo. Caso os Cotistas, reunidos em Assembléia Geral de Cotistas, não indiquem Instituição substituta em até 60 (sessenta) dias, contados da comunicação da renúncia, ou nenhuma instituição assumira efetivamente todos os deveres e obrigações do Administrador, este convocará uma Assembléia Geral de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo e comunicará o evento à CVM. Caso não haja quorum suficiente para deliberar sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá automaticamente à liquidação do Fundo.

**Parágrafo Quinto** – Nos casos de destituição do Administrador pela Assembléia Geral de Cotistas por qualquer motivo exceto àquele explicitado nos Parágrafos

Primeiro e Segundo deste Artigo 7º ou ainda, com exceção aos casos de justa causa, o Administrador fará jus a multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor da Taxa de Administração fixa anual descrita no Parágrafo 1º e Parágrafo 2º do Artigo 8º abaixo.

**Parágrafo Sexto** - Para os fins de que trata o Parágrafo Quinto deste Artigo 7º, será considerada justa causa a comprovação de que o Administrador: (i) atuou com fraude ou violação grave, no desempenho de suas funções e responsabilidades como Administrador, devidamente comprovada por sentença arbitral, nos termos dos Artigos 42 e 43 deste Regulamento; ou (ii) cometeu crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado em processo judicial transitado em julgado, ou ainda; (iii) foi impedido de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro. Além das hipóteses previstas acima, a ocorrência de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Administrador também será considerada como justa causa.

**Parágrafo Sétimo** - No caso de descredenciamento do Administrador, sem que os Cotistas tenham aprovado a eleição de seu substituto, nos termos do Parágrafo Terceiro deste Artigo, a CVM poderá indicar administrador temporário até a eleição do administrador que vier a substituí-lo.

**Parágrafo Oitavo** - Em caso de renúncia e/ou descredenciamento, o Administrador deverá, sem qualquer custo adicional para o Fundo, colocar à disposição do novo administrador que vier a substituí-lo, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da aprovação da sua substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo, a Companhia Investida e os Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

**Parágrafo Nono** - Nos casos de renúncia e destituição do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a Taxa de Administração estipulada no Artigo 8º abaixo, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercerem suas funções.

## Remuneração do Administrador

**Artigo 8º.** Pela prestação de serviços de administração e gestão do Fundo, o Administrador receberá remuneração anual, a título de taxa de administração, correspondente ao somatório dos montantes definidos nos parágrafos a seguir ("Taxa de Administração").

**Parágrafo Primeiro** – Os titulares das Cotas Classe A do Fundo remunerarão o Administrador mediante o pagamento de Taxa de Administração no montante equivalente a 2,5% (dois vírgula cinco por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido das Cotas Classe A, sendo que do valor da Taxa de Administração será descontado o percentual devido ao Consultor de Negócios e Imobiliário, conforme Artigo 9, parágrafo terceiro abaixo.

**Parágrafo Segundo** – Os titulares das Cotas Classe B do Fundo remunerarão o Administrador mediante o pagamento de Taxa de Administração no montante equivalente a 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido das Cotas Classe B.

**Parágrafo Terceiro** – A Taxa de Administração será calculada e apropriada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), como despesa do Fundo, e paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido.

**Parágrafo Quarto** – A primeira Taxa de Administração será paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, *pro rata temporis*, até o último Dia Útil do referido mês.

**Parágrafo Quinto** – O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração fixada e não haja previsão específica neste Regulamento.

**Parágrafo Sexto** – O Consultor de Negócios e Imobiliário receberá uma

percentagem, a título de Taxa de Performance, correspondente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade das Cotas Classe A que exceder o rendimento do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, acrescido de 8% (oito por cento) ao ano, considerando o seguinte:

I - O período de apuração da taxa de performance compreende a data de integralização das cotas e a data de vencimento do Fundo, e/ou amortização de suas cotas e/ou desinvestimento ou a venda da participação, total ou parcial em Companhias Investidas, ressalvado o disposto no item V abaixo;

II - Para cálculo da taxa de performance será utilizado o rendimento das cotas Classe A, líquido da taxa de administração e gestão anual e das despesas incorridas pelas cotas Classe A no período de apuração da performance;

III - Somente será devida taxa de performance se o rendimento acumulado das cotas Classe A no período de apuração da mesma, calculado de acordo com o item II acima, for superior à variação do IPCA mais 8% (oito por cento) ao ano;

IV - As taxas serão provisionadas diariamente adotando-se o critério "pro-rata" dias úteis do ano em vigor.

V - A cobrança da Taxa de Performance ocorrerá até 10 dias úteis anteriores a data de vencimento do Fundo e/ou amortização de suas cotas. No caso de desinvestimento ou a venda da participação, total ou parcial em Companhias Investidas a Taxa de Performance será cobrada até 10 dias úteis após a data de recebimento dos recursos referentes a integralidade da venda desta participação

**Parágrafo Sétimo** – Não haverá Taxa de Performance para as Cotas Classe B.

### **Serviços de Tesouraria e Custódia, Consultoria de Negócios e Imobiliária e Demais Prestadores de Serviços ao Fundo**

**Artigo 9.** Os serviços de liquidação, tesouraria e custódia, controle de ativos, cálculo da Cota, processamento e contabilidade do Fundo serão prestados pelo CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição legalmente habilitada a prestar tais serviços, na forma da regulamentação aplicável ("Custodiante").

**Parágrafo Primeiro** – Fica desde já estabelecido que o auditor independente do Fundo será a KPMG Auditores Independentes.

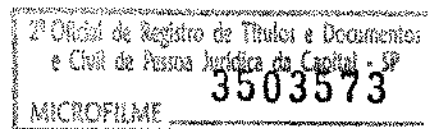
**Parágrafo Segundo** – A BV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 6º andar, conjunto 604, sala A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.959.996/0001-79 será o consultor de negócios e imobiliário do Fundo (“Consultor de Negócios e Imobiliário”) e, dentre outras atribuições definidas em contrato específico a ser celebrado com o Fundo, terá as seguintes funções:

- (i) Supervisionar todas as etapas do desenvolvimento do empreendimento imobiliário para atingir os objetivos de qualidade e valor do edifício;
- (ii) Indicar 2 membros do Comitê Gestor e de Investimento;
- (iii) Indicar os diretores e membros do conselho de administração da SPE BVEP III;
- (iv) Supervisionar o projeto desenvolvido pela Companhia Investida;
- (v) Indicar ao Fundo empresa de comercialização do empreendimento desenvolvido pela Companhia Investida;
- (vi) Administrar e buscar eventuais oportunidades de alavancagem da Companhia Investida, se aplicável;
- (vii) Acompanhar o desenvolvimento dos empreendimentos objeto da Companhia Investida, especialmente o cronograma físico-financeiro das obras;
- (viii) Conduzir o processo de venda da SPE ou do ativo, sugerindo – ou não – a contratação de terceiros para essa finalidade.

**Parágrafo Terceiro** – Pela prestação de serviços descritas no Parágrafo Segundo deste Artigo, o Consultor de Negócios e Imobiliário receberá remuneração anual, no montante equivalente ao percentual de 2% (dois por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido das Cotas Classe A. (“Taxa de Consultoria de Negócios e Imobiliária”). O Consultor de Negócios e Imobiliário receberá também todo o montante referente à Taxa de Performance, nos termos previstos neste Regulamento.

**Parágrafo Quarto** – A contratação dos demais prestadores de serviços habilitados para assessorar o Administrador na administração do Fundo dependerá da aprovação do Comitê Gestor e de Investimentos, nos termos do

Capítulo VII deste Regulamento.



### **CAPÍTULO III** **COTAS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO**

#### **Cotas**

**Artigo 10.** O Fundo será constituído por Cotas que corresponderão a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa, e serão divididas em 2 (duas) classes, sendo uma classe de Cotas Classe A e uma Classe de Cotas Classe B.

**Parágrafo Único** – As Cotas têm o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas do Fundo em circulação ao final de cada dia, observadas as normas contábeis aplicáveis ao Fundo.

**Artigo 11.** As Cotas serão escriturais e serão mantidas pelo Administrador, na qualidade de agente escriturador das Cotas do Fundo, em contas de depósito em nome dos Cotistas.

**Artigo 12.** O Administrador registrará as Cotas para negociação na CETIP.

**Parágrafo Primeiro** – Os cotistas não poderão negociar suas cotas em mercado organizado ou negociação privada antes que estas cotas tenham sido totalmente integralizadas, sem solicitar autorização formal do Administrador previamente à negociação.

**Parágrafo Segundo** – O Administrador poderá não acatar a transferência das Cotas, caso o novo cotista não atenda todas as disposições legais.

#### **Direitos Políticos Especiais das cotas da Classe A**



**Artigo 13.** Nos termos do artigo 19, §1º da Instrução CVM nº 391, são atribuídos às cotas da Classe A direitos políticos especiais para as matérias constantes dos incisos VII, XII e XIII do artigo 20 deste Regulamento. Nesse sentido, todas as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas referentes às matérias previstas nesses incisos serão de competência privativa dos cotistas da Classe A, não contando, portanto, com qualquer voto dos cotistas da Classe B.

**Parágrafo Único** – Qualquer alteração dos direitos políticos atribuídos às cotas da Classe A neste artigo, dependerá de ratificação da maioria dos titulares de cotas da Classe A, presentes em Assembleia Geral, na forma do Parágrafo Único do Artigo 23 deste Regulamento.

### **Emissão e Colocação de Cotas**

**Artigo 14.** O Fundo poderá emitir até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), representado por 180.000 (cento e oitenta mil) Cotas, ao valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada ("Patrimônio Previsto"), sendo até 70.000 (setenta mil) cotas da Classe A e até 110.000 (cento e dez mil) cotas da Classe B

**Parágrafo Único** – O valor da Cota a ser utilizado para integralização da primeira emissão de Cotas será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), tanto para as cotas da Classe A quanto para as cotas da Classe B, sendo o valor da cota das demais integralizações, caso haja futuras chamadas de capital, o mesmo utilizado quando da primeira emissão.

**Artigo 15.** Independentemente do valor do Patrimônio Previsto, mediante simples deliberação do Administrador, as atividades do Fundo poderão ter início a partir da formalização de Compromissos de Investimento que somem a quantia mínima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial").

**Parágrafo Primeiro** – Ao subscrever Cotas do Fundo, cada investidor celebrará com o Fundo um Compromisso de Investimento e um Boletim de Subscrição, dos quais deverá constar a quantidade de Cotas subscritas por cada investidor e o

valor total do investimento que o Cotista se obriga a integralizar no decorrer da vigência do Fundo, de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme aprovação do Comitê Gestor e de Investimento, na forma deste Regulamento e do Compromisso de Investimento, sob as penas previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento, e na legislação aplicável.

**Parágrafo Segundo** – Não haverá taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** – Para que seja aceito como Cotista do Fundo, o investidor qualificado, nos termos da regulamentação editada pela CVM, deverá subscrever e integralizar no mínimo R\$100.000,00 (cem mil reais) em Cotas do Fundo, salvo nos casos em que a modalidade de oferta de Cotas exija valor superior de subscrição.

**Parágrafo Quarto** – Na data em que os Compromissos de Investimento atingirem conjuntamente o Patrimônio Mínimo Inicial, o Administrador notificará os Cotistas do início do período de investimento, conforme determinado pelo Comitê Gestor e de Investimento, e passará a requerer aos Cotistas que realizem as integralizações das Cotas, nos prazos e condições estabelecidos no Artigo 16 abaixo.

### **Integralização**

**Artigo 16.** Os valores objeto dos respectivos Compromissos de Investimento deverão ser aportados ao Fundo pelos Cotistas, durante o Período de Investimento, na medida em que tais valores sejam necessários para (i) a realização de investimentos pelo Fundo, na forma disciplinada neste Regulamento, ou (ii) o pagamento dos Encargos do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – O Administrador, de acordo com o disposto no Compromisso de Investimento e com a orientação do Comitê Gestor e de Investimentos, deverá requerer dos Cotistas que realizem a integralização das Cotas dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação enviada pelo Administrador ("Notificação de Integralização"), em razão da:

- (a) aprovação pelo Comitê Gestor e de Investimento;
- (b) aprovação pela Assembléia Geral de Cotistas; ou
- (c) necessidade de pagamento da Taxa de Administração ou dos Encargos do Fundo, em todos os casos, observadas as disposições deste Regulamento e do Compromisso de Investimento.

**Parágrafo Segundo** – A partir da assinatura do Compromisso de Investimento, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento, no próprio Compromisso de Investimento e na regulamentação aplicável.

**Parágrafo Terceiro**– O Fundo poderá, dentro do Período de Investimentos e no limite estabelecido nos Compromissos de Investimento, proceder a novas chamadas de capital sempre que necessitar recursos para (i) realização de investimentos nos termos deste Regulamento, ou (ii) pagamento de despesas comprovadas ou comprováveis do Fundo, tudo nos termos dos Compromissos de Investimento; (iii) para cobertura das chamadas não atendidas pelos Cotistas inadimplentes, ou (iv) caso o caixa do Fundo se torne inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), por 30 (trinta) dias consecutivos, ou reter a totalidade ou parte dos recursos resultantes da alienação, total ou parcial, de um investimento integrante da carteira do Fundo, ou de dividendos, ou de juros sobre o capital próprio ou de quaisquer outros rendimentos oriundos de tais investimentos, na forma dos itens III e IV acima.

**Parágrafo Quarto** – A Notificação de Integralização mencionada no Parágrafo Primeiro deste Artigo deverá ser realizada por meio de carta ou correio eletrônico enviado ao Cotista, no qual constará o montante a ser integralizado por cada um dos Cotistas, a data em que o aporte deve ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.

**Parágrafo Quinto** – O Cotista que recusar o recebimento da Notificação de Integralização será considerado Cotista Inadimplente, cabendo-lhe todas as restrições e penalidades definidas neste Regulamento.

**Parágrafo Sexto** – O Cotista que não realizar o pagamento nas condições previstas neste Regulamento e no respectivo Compromisso de Investimento ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito atualizado, *pro rata temporis*, acrescido de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido por IPC-A ou qualquer outro índice que venha a suceder-lo e juros de mora de 1% a.m (ao mês).

**Parágrafo Sétimo** – As penalidades previstas no parágrafo anterior não serão impostas ao Cotista que deixar de integralizar suas Cotas exclusivamente por força de limitações ou vedações impostas pela legislação ou regulamentação que lhe sejam aplicáveis, inclusive nos casos em que a imposição de tais limitações ou vedações sejam ocasionadas por atos de outros Cotistas.

**Parágrafo Oitavo** – Caso o Cotista Inadimplente deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo, estabelecida no Compromisso de Investimento, as amortizações a que fizer jus serão utilizadas para compensação dos débitos existentes com o Fundo até o limite de seus débitos.

**Parágrafo Nono** – O Administrador notificará o Cotista Inadimplente da suspensão de seus direitos de Cotista, os quais perdurarão suspensos até que o Cotista Inadimplente cumpra sua obrigação mencionada no *caput* deste Artigo ou até que o Fundo tenha utilizado recursos de Amortizações para compensar os débitos existentes.

**Parágrafo Décimo** – Poderá o Administrador, segundo orientação, por escrito, do Comitê Gestor e de Investimento promover contra o Cotista Inadimplente:

- (a) promover contra o Cotista Inadimplente cobrança extrajudicial das importâncias devidas; ou
- (b) promover contra o Cotista Inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Compromisso de Investimento e o aviso de chamada de capital como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil; ou
- (c) vender no mercado, ou em negociação privada, as Cotas do Cotista

Inadimplente até o equivalente às importâncias devidas, de forma a sanar a dívida. Caso os recursos provenientes da venda das cotas sejam insuficientes, poderá o Administrador ainda proceder com os demais mecanismos descritos neste Artigo 16 para a cobrança dos valores ainda devidos pelo Cotista ao Fundo.

**Parágrafo Décimo Primeiro** – A integralização das Cotas do Fundo deverá ser realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Documento de Ordem de Crédito (DOC) de conta do Cotista, para depósito na Conta do Fundo, ou demais transferências eletrônicas de valores aprovadas pelo Administrador, incluindo débito na conta corrente, conta de depósito, e conta de investimento (se houver), em estabelecimentos bancários comerciais que tenham convênio com o Administrador, e para liquidações em Bolsa de Valores ou CETIP, em conta de corretoras de valores ou agentes de custódia.

#### **CAPÍTULO IV**

### **INVESTIMENTOS DO FUNDO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA, PERÍODOS DE INVESTIMENTO E DESINVESTIMENTO**

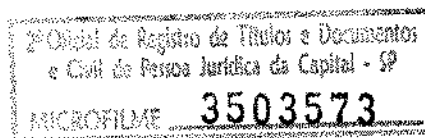
#### **Política de Investimento**

**Artigo 17.** A política de investimento do Fundo busca proporcionar aos seus Cotistas a melhor remuneração possível de suas Cotas, mediante o direcionamento de seus investimentos para a aquisição de Valores Mobiliários emitidos pela Companhia Investida, participando do processo decisório da Companhia Investida, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, observadas as diretrizes fixadas pelo Comitê Gestor e de Investimento.

**Parágrafo Primeiro** – O Fundo terá a seguinte política de investimento, a ser observada pelo Administrador e pelo Comitê Gestor e de Investimento:

**I.** No mínimo, 90% (noventa por cento) da carteira do Fundo poderá estar representada por ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários admitidos como tais pela Lei nº 6.385/76, e que sejam conversíveis ou permutados em ações de emissão da Companhia Investida

("Valores Mobiliários");



**II.** O valor do Patrimônio Líquido do Fundo, que não esteja representado por Valores Mobiliários de Companhias Investidas, deverá ser aplicado exclusivamente em (a) cotas de fundos de investimentos previstos na Instrução CVM nº 409, inclusive em fundos de renda fixa administrados pelo Administrador; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (d) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados nas alíneas "b" e "c" acima; (e) títulos e valores mobiliários de renda fixa de emissão de instituições financeiras; e (f) operações compromissadas, de acordo com a regulamentação do Conselho Monetário Nacional ("Ativos Financeiros").

**Parágrafo Segundo** – O limite estabelecido no Parágrafo Primeiro, inciso I, deste artigo não é aplicável durante o prazo de aplicação dos recursos, que não deve ultrapassar o último dia útil do 2º mês subsequente à data inicial para a integralização de cotas, de cada um dos eventos de integralização de cotas previstos no compromisso de investimento.

**Parágrafo Terceiro** – Para o fim de verificação de enquadramento previsto no Parágrafo Primeiro, inciso I, deste artigo, deverão ser somados os seguintes valores:

**I.** destinados ao pagamento de despesas do fundo desde que limitado a 5% (cinco por cento) do capital subscrito;

**II.** decorrentes de operações de desinvestimento:

(a) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último dia útil do 2º mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que ocorra o reinvestimento dos recursos em ativos previstos no Parágrafo Primeiro, inciso I, deste Artigo; ou

(b) enquanto vinculados a garantias dadas ao comprador do ativo desinvestido; e



**III.** aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia a contratos de financiamento de projetos de infraestrutura junto a instituições financeiras oficiais.

**Parágrafo Quarto** – Caso o desenquadramento ao limite estabelecido no caput perdure por período superior ao prazo de aplicação dos recursos, estabelecido conforme o Parágrafo Segundo deste Artigo, o Administrador deve, em até 10 (dez) dias úteis contados do término do prazo para aplicação dos recursos:

**I.** reenquadrar a carteira; ou

**II.** devolver os valores que ultrapassem o limite estabelecido aos cotistas que tiverem integralizado a última chamada de capital, sem qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada.

**Parágrafo Quinto** – O Fundo poderá ter participação de até 100% (cem por cento) do capital da Companhia Investida.

**Parágrafo Sexto** – É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial por meio de operações com opções que tenham como ativo subjacente Valor Mobiliário que integre a carteira do Fundo ou no qual haja direito de conversão.

**Parágrafo Sétimo** – Na realização dos investimentos do Fundo, o Administrador observará as deliberações da Assembléia Geral de Cotistas e do Comitê Gestor e de Investimento, tomadas de acordo com os Capítulos VI e VII deste Regulamento, sem prejuízo do seu direito de vetar os investimentos que se encontrem em desacordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, na legislação aplicável ou que impliquem na aquisição de valores mobiliários ou ativos financeiros de pessoas que tenham sido indiciados por fraude ou por demais processos criminais.

**Parágrafo Oitavo** – A Companhia Investida objeto de investimento pelo Fundo

deverá, ainda, atender aos seguintes requisitos:

- I. Proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- II. Estabelecimento de um mandato unificado de 1 (um) ano para todo o Conselho de Administração;
- III. Disponibilização de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de sua emissão;
- IV. Adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- V. Obrigar-se, perante o Fundo, na hipótese de abertura de capital, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou entidade mantenedora de mercado de balcão que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de prática de governança corporativa previstos nos incisos anteriores; e
- VI. Promover a auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.

**Parágrafo Nono** – Caberá ao Comitê Gestor e de Investimentos a responsabilidade pela verificação da adequação e manutenção, durante o período de duração do investimento, pela Companhia Investida, dos requisitos estipulados neste Regulamento.

**Parágrafo Décimo** – A aplicação de recursos do Fundo em Valores Mobiliários de companhias nas quais participem, direta ou indiretamente o Administrador ou os demais prestadores de serviços do Fundo, bem como a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas no inciso I do *caput* deste Artigo, bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador, observarão o descrito no Artigo 31 deste Regulamento.

**Parágrafo Décimo Primeiro** – Não obstante a diligência do Administrador na implantação da política de investimentos descrita neste Capítulo IV, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes aos setores de negócios da Companhia Investida, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento relacionados, não podendo o Administrador, em hipótese alguma, ser responsabilizado por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas ou à carteira do Fundo.

**Parágrafo Décimo Segundo** – Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pela Companhia Investida em que serão realizados os investimentos. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações, conforme descritos abaixo:

### **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios**

O Fundo e o projeto estão sujeitos aos efeitos da política econômica e medidas macro prudenciais adotadas pelos pelo governo e outras variáveis exógenas, como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, especialmente nos Estados Unidos, União Européia e China, de acontecimentos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que modifiquem de forma relevante o mercado financeiro e imobiliário brasileiro que poderiam ser atingidos por: (i) aumento das taxas de juros que podem influenciar de maneira significativa a demanda por imóveis comerciais ou eventualmente elevar os custos financeiros da Companhia Investida; (ii) aumento da inflação, em especial o INCC, pode aumentar os custos de implementação do empreendimento imobiliário; (iii) o desenvolvimento dos projetos de infra-estrutura no Rio de Janeiro, em especial no centro da cidade, pode impactar de modo sensível o cenário de ocupação da cidade e; (iv) o desenvolvimento da exploração de petróleo na camada do pré-sal deverá exigir

investimentos elevados inclusive com a instalação de novas empresas e expansão das atuais companhias no centro carioca, problemas na exploração do pré-sal podem impactar negativamente a demanda por imóveis comerciais. Quaisquer dessas mudanças podem impactar negativamente o resultado do empreendimento imobiliário desenvolvido pelo Fundo. O governo brasileiro pode adotar uma série de medidas para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, no passado recente, o governo optou por mudanças nas taxas de juros, medidas macro prudenciais, desvalorização ou controle de câmbio, controle de tarifas, alterações legislativas, entre outras. Esse conjunto de políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais brasileiro. A adoção dessas medidas poderá impactar os negócios e a rentabilidade do Fundo. Além disso, o governo federal, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

**Alterações na regulação e legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, a Companhia Investida e Ativos Financeiros**

O Governo Federal, estadual e municipal regularmente introduzem alterações nos regimes fiscais que podem modificar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro, a empresa investida e sobre o mercado imobiliário. Essas alterações podem incluir modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos permanentes ou temporários. O Fundo de Investimento em Participações, portanto, tem características fiscais que podem sofrer alteração. Além disso, como o investimento é realizado por meio de uma sociedade de propósito específico, o seu regime de tributação poderá ser alterado e modificar a rentabilidade realizada do empreendimento. Portanto, o efeito dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão levar o Fundo, a Companhia Investida, os Ativos Financeiros e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **Risco Legal**

O conjunto de informações que definem o modelo financeiro, econômico e jurídico do fundo considera um conjunto de obrigações e deveres de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados considerando os termos da legislação atualmente em vigor. Por outro lado, o arcabouço legal do mercado de capitais brasileiro possui pouca maturidade e a sua tradição não está completamente consolidada, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver prejuízos aos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de todas as etapas do investimento por meio do FIP expõe os Investidores aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão levar à perdas para os Cotistas. Esses riscos podem ter origem na simples realização do objeto do Fundo, assim como em motivos alheios a vontade do Administrador, Gestor ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, alterações nas regras aplicáveis aos ativos, quaisquer mudanças impostas a esse ativo, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outras. Embora o Administrador gerencie os riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. O sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida, em situações adversas de mercado.

### **Os prazos de julgamento da justiça brasileira poderão afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo, da Companhia Investida e de seus Cotistas**

O Fundo e a Companhia Investida poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas ao desenvolvimento imobiliário. Por outro lado, a reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, pode afetar a solução dos conflitos que poderão não ser alcançados em tempo minimamente razoável. Além disso, não é possível assegurar que o Fundo ou a Companhia Investida terão êxito em suas demandas. Portanto, não há como medir antecipadamente o resultado das eventuais demandas e, conseqüentemente, o efeito na rentabilidade dos

Cotistas.



### **Risco da Extensa Legislação no Desenvolvimento Imobiliário**

A Companhia Investida, cujo objeto social é o desenvolvimento de empreendimento imobiliário, está sujeita ao cumprimento de uma extensa legislação municipal, estadual e federal que define todas as condições para dar início as obras, locação, entrega e habite-se dentro dos prazos e custos definidos. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação vigente aplicável poderão trazer impactos negativos nos resultados do empreendimento e conseqüentemente no valor das cotas do Fundo.

### **Risco de Performance das Venda dos Imóveis de propriedade da Companhia Investida**

Não é possível garantir que a performance de locação esperada e posterior venda do empreendimento ocorra conforme inicialmente determinado no plano de negócios, tanto no que se refere ao preço de locação quanto quantidade de área locada, bem como a velocidade e preço de alienação do ativo, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do empreendimento e para o valor das cotas do Fundo.

### **Risco de Construção e Risco de Crédito da BV Empreendimentos e Participações S.A.**

O cumprimento do objeto social da Companhia Investida está totalmente vinculado às atividades de construção civil que, apesar de não ser uma atividade diretamente feita pela Companhia Investida, tem impacto direto sobre o resultado do investimento, seja na forma de custos seja na forma de qualidade ou de prazos. O aumento de custos de obras pode ocorrer devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; além disso os atrasos na conclusão das obras podem gerar atraso na locação do empreendimento ou eventualmente algum tipo de penalidade para a Companhia Investida. Não existe garantia que as construtoras e a gestora cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção e gestão assinados com a Companhia Investida, o que pode comprometer a rentabilidade das cotas do Fundo. A BV Empreendimentos e Participações S.A. garante à Companhia Investida a qualidade do Empreendimento Imobiliário, obrigando-se



a indenizar a Companhia Investida e/ou aportar todos e quaisquer recursos, conduzir obras e tomar todas as medidas necessárias caso o Empreendimento Imobiliários seja entregue para comercialização em condições de qualidade e padrões diferentes e inferiores aos descritos no plano de negócios do Empreendimento Imobiliário. O Fundo e os cotistas estão expostos, diretamente, à capacidade e tempestividade da BV Empreendimentos e Participações S.A. no cumprimento das obrigações assumidas em decorrência de referida garantia.

### **Risco de Sinistro**

O empreendimento imobiliário, objeto da Companhia Investida, será segurado através de apólices contratadas pela construtora responsável pela execução das obras. Não há garantia que as apólices contratadas eliminarão a totalidade dos riscos associados ao desenvolvimento e/ou construção do empreendimento imobiliário. No caso de algum sinistro envolvendo o ativo do Fundo, os recursos obtidos em função do seguro poderão não ser suficientes para a total reparação dos danos sofridos e poderão comprometer a rentabilidade do empreendimento e portanto a cota do Fundo.

### **Riscos da Aquisição de Imóveis**

Foi contratado o escritório de advocacia Lobo & de Rizzo para realizar a diligência imobiliária nos imóveis que foram adquiridos pela Companhia Investida. O escritório emitiu um parecer jurídico, entretanto não há garantias que não existam alguns outros problemas não detectados na diligência que possam afetar a rentabilidade do empreendimento e o valor das cotas.

### **Risco de Despesas Extraordinárias combinado com Risco de Crédito da BV Empreendimentos e Participações S.A.**

O Fundo, como proprietário indireto do empreendimento imobiliário, está sujeito a necessidade de alocação de recursos adicionais para a conclusão do empreendimento imobiliário. Caso ocorra a necessidade de alocação de recursos adicionais poderá haver impacto negativo da rentabilidade do investimento e conseqüentemente do Fundo. A BV Empreendimentos e Participações S.A. garante à Companhia Investida a qualidade do Empreendimento Imobiliário, obrigando-se a indenizar a Companhia Investida e/ou aportar todos e quaisquer recursos, conduzir obras e tomar todas as medidas necessárias caso o

Empreendimento Imobiliários seja entregue para comercialização em condições de qualidade e padrões diferentes e inferiores aos descritos no plano de negócios do Empreendimento Imobiliário. O Fundo e os cotistas estão expostos, diretamente, à capacidade e tempestividade da BV Empreendimentos e Participações S.A. no cumprimento das obrigações assumidas em decorrência de referida garantia.

### **Risco da Execução dos Acordos com os Parceiros e Sócio**

A Companhia Investida firmou e/ou firmará uma série de acordos com parceiros e ainda possui um acordo de acionistas, que definirão todos os aspectos do desenvolvimento do empreendimento imobiliário. Não há garantias que o Fundo conseguirá obter sucesso quando da execução de tais acordos ou que os parceiros irão cumprir integralmente todas as obrigações definidas em tais acordos. Além disso, não há também garantia que os parceiros terão capacidade financeira para cumprir as obrigações definidas em tais acordos. O não cumprimento das obrigações definidas nos acordos podem acarretar perdas ou custos de execução que podem afetar o rendimento das cotas do fundo.

### **Riscos Ambientais e Arqueológico**

Há o risco que ocorram problemas ambientais ou questões arqueológicas desenvolvimento imobiliário que virá a ser objeto de investimento pela Companhia Investida, 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.

### **Risco de Desapropriação**

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do ativo imobiliário de propriedade da Companhia Investida, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. A desapropriação poderá afetar de maneira significativa o valor da cota do fundo.

### **Risco de Reclamações de Terceiros**

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, a Companhia Investida poderá responder a processos administrativos ou judiciais

movidos por terceiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo.

### **Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel**

Todos os termos e condições dos contratos de locação, eventualmente celebrados pela Companhia Investida com os locatários, são objeto de livre acordo entre a Companhia Investida e os respectivos locatários, entretanto nada impede alguma eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos:

(i) rescisão do contrato de locação pelos locatários antes do fim do prazo contratual, com devolução do imóvel ou parte do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato de indenização por rescisão antecipada imotivada, os locatários poderão questionar a validade e o montante da indenização, independente do fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e

(ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas na Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza do contrato. Esses questionamentos poderão impactar negativamente o valor das cotas do Fundo.

### **Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento**

O empreendimento imobiliário objeto da Companhia Investida se encontra em fase de desenvolvimento e a construção está prevista para iniciar tão logo seja possível, tendo sua conclusão prevista para até 30 (trinta) meses contados a partir da data de integralização das Cotas do Fundo, com uma tolerância de 12 (doze) meses ("Data Máxima de Conclusão"). O atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos acima estabelecidos, poderá afetar o prazo estimado para início do recebimento das locações. Além disso, o construtor contratado

para a realização do empreendimento imobiliário pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos ao empreendimento. Esses atrasos, além de custos adicionais podem afetar negativamente a rentabilidade das cotas do fundo.

### **Risco de Vacância**

O Fundo tem como objetivo principal, por meio da Companhia Investida, o desenvolvimento imobiliário, a locação e venda do empreendimento imobiliário. Ainda que a empresa a ser contratada para tal fim seja ativa e proba na condução da gestão das locações e venda do empreendimento, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, e posterior alienação.

### **Risco da Sociedade**

O controle da Companhia Investida será parcialmente dividido com um terceiro, que pode ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desse terceiro para a tomada de algumas decisões que podem afetar o desempenho do investimento. Essas posições diferentes podem levar o terceiro a agir de maneira diferente à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

### **Certas atividades do Fundo e da Companhia Investida estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar em aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e da Companhia Investida**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, construção, locação e alienação de imóveis. Dessa forma, a exploração do imóvel pelo pela Companhia Investida poderá estar condicionada, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados

a partir da data deste Prospecto poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e da Companhia Investida. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel por uma Companhia Investida e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. As atividades e os resultados do Fundo e da Companhia Investida, em caso desses eventos, poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**As atividades do Fundo e da Companhia Investida estão sujeitas a uma extensa legislação e regulamentação ambiental, o que pode implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e da Companhia Investida**

As operações da Companhia Investida estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem ocasionar atrasos, fazer com que a Companhia Investida, no âmbito do empreendimento imobiliário, incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de construção. O eventual descumprimento de qualquer regulamentação ambiental também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente o empreendimento imobiliário e conseqüentemente sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição dos imóveis pela Companhia Investida e antes da entrega do empreendimento imobiliário a ela atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e da Companhia Investida poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**O desenvolvimento do empreendimentos imobiliários depende diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia**

### **elétrica**

Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar aumento de custo, dificuldades e atrasos na realização do empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo.

O Fundo, por meio da Companhia Investida, desenvolverá um empreendimento imobiliário envolvendo a construção de imóvel para posterior locação e venda. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom andamento da construção e operação do empreendimento imobiliário, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo e da Companhia Investida, acarretando inclusive aumento de custo, contratempos e atrasos de cronogramas, bem como acarretar dificuldade na comercialização do mesmo. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento do empreendimento imobiliário e ao funcionamento do imóvel poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e da Companhia Investida e, conseqüentemente, efeitos adversos nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos Cotistas.

### **A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos imóveis poderão impactar as atividades do Fundo**

A rentabilidade do Fundo decorrentes do desenvolvimento e exploração dos imóveis de propriedade da Companhia Investida estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em fatos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis e outros bens relacionados ao empreendimento imobiliário e outros ativos que venham a ser objeto de investimento pela Companhia Investida. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

### **O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que o Fundo pode ter dificuldade para desenvolver empreendimentos imobiliários, e vender imóveis em certas circunstâncias**

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no

mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de desenvolvimento imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com desenvolvedores imobiliários. Uma série de empresas de investimentos imobiliários e companhias de serviços imobiliários concorrerão com a Companhia Investida e/ou com o Fundo (i) na busca por locatários em potencial e (ii) na busca por compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de desenvolvimento imobiliário no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo e da Companhia Investida adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis de maneira significativa, as atividades do Fundo e da Companhia Investida poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros desenvolvedores imobiliários captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, podendo aumentar significativamente a concorrência no mercado de atuação da Companhia Investida. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de locação das unidades a serem comercializadas pela Companhia Investida e/ou pelo Fundo. Se a Companhia Investida e/ou o Fundo não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**A Companhia Investida poderá ter dificuldades para negociar e realizar a locação e venda de imóveis conforme originalmente planejado**

O sucesso do empreendimento imobiliário depende, fundamentalmente, da existência de condições favoráveis de mercado de locação de escritórios. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para a Companhia Investida realizar a locação e posterior venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o

desempenho da Companhia Investida e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Além disso, a manutenção de condições muito desfavoráveis de mercado por tempo prolongado poderá inviabilizar a venda dos imóveis conforme planejado inicialmente.

**Não há como garantir que os demais acionistas cumprirão suas obrigações nos termos dos Acordos de Acionistas**

O Fundo realizará diretamente por meio da Companhia Investida, investimentos em sociedade com Parceiros, sendo que a relação do Fundo com o Parceiro será regulada por meio do Acordo de Acionistas. Não há garantias de que os Parceiros cumprirão com as suas obrigações estabelecidas nos Acordos de Acionistas, o que poderá afetar o desenvolvimento do empreendimento imobiliário e impactar adversamente os planos de investimento e os resultados do Fundo e da Companhia Investida e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**Não há como garantir que os prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Companhia Investida ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais**

O empreendimento imobiliário será desenvolvido especialmente mediante a participação de gestores de desenvolvimento imobiliário. O contrato de prestação de serviço de gestão prevê retenção de taxas de gestão como garantia pelas obrigações assumidas, mas não há garantias de que esses gestores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Companhia Investida ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento do empreendimento imobiliário, especialmente se essas ultrapassarem os valores retidos em garantia. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e da Companhia Investida e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

**Não há como garantir que a construtora cumprirá suas obrigações contratuais e legais perante a Companhia Investida ou que terá capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e**

### **legais**

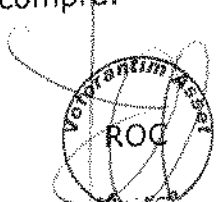
O objetivo da Companhia Investida contempla a construção de imóveis para posterior locação e venda. Não há garantias de que a construtora responsável pela construção dos imóveis cumprirá suas obrigações contratuais e legais perante a Companhia Investida ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento do empreendimento imobiliário dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e da Companhia Investida e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

### **Não há como garantir que os prestadores de serviços contratados pela Companhia Investida cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Companhia Investida ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais**

A Companhia Investida contratará prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento do empreendimento imobiliário. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento, implementação, e demais atividades relacionadas à consecução do plano de negócios cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Companhia Investida ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento do empreendimento imobiliário dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e da Companhia Investida e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

### **Possibilidade de redução da participação do Fundo na Companhia Investida**

O Fundo poderá ter sua participação direta ou indireta na Companhia Investida reduzida, em função de exercício de opção de compra outorgada pelo Fundo aos acionistas e/ou prestadores de serviços. Deste modo, os Cotistas devem estar cientes que a participação do Fundo na Companhia Investida pode vir a ser reduzida em função do exercício das referidas opções de compra.



Adicionalmente, tal fato poderá ensejar a amortização antecipada das Cotas em montante equivalente aos recursos desinvestidos. Nesta última hipótese, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir seus recursos à mesma taxa de retorno.

### **Risco de Atraso na Conclusão do Empreendimento Imobiliário**

O empreendimento imobiliário objeto de investimento pela Companhia Investida encontra-se em fase de desenvolvimento. Assim, eventuais atrasos na conclusão dos empreendimentos imobiliários, na obtenção do correspondente "habite-se" e de outras aprovações governamentais, poderão acarretar no atraso na locação das unidades, atrasando, por conseguinte, o retorno do investimento realizado pelo Fundo.

### **Risco de Concentração e Falta de Liquidez dos Investimentos**

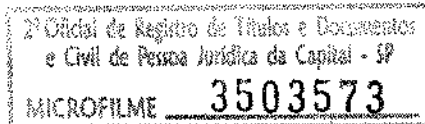
O Fundo investirá em uma única Companhia Investida, que investirá em um único empreendimento imobiliário, bem como poderá adquirir Ativos de Liquidez de emissão de um único emissor, sendo que, exceto pelo disposto no Regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo.

Essa política de investimento implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao fundo e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de um único empreendimento imobiliário.

### **Riscos Arelados aos Fundos Investidos**

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na triagem, controle e acompanhamento dos ativos de liquidez do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar adequadamente possíveis falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais conseqüências, podendo acarretar em perdas patrimoniais ao fundo e

aos Cotistas.



### **Riscos de Crédito dos Emissores de Ativos e Contrapartes**

Os ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar as obrigações de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores desses ativos ou na percepção de risco que o mercado, investidores e/ou agências de risco, têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez.

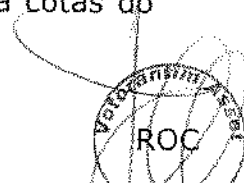
Adicionalmente o Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as transações com ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

### **Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo**

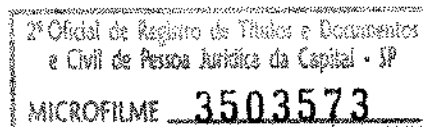
O investimento nas Cotas do Fundo pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, dado que rentabilidade das cotas depende do resultado da Companhia Investida e ativos de liquidez que compõem o patrimônio do Fundo. A desvalorização dos investimentos do Fundo, bem como riscos envolvendo os ativos de liquidez, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

### **Risco de Alavancagem**

A Companhia Investida poderá eventualmente poderá procurar alternativas de alavancagem no mercado, seja na forma de securitização de recebíveis seja em qualquer outra forma, que servirão basicamente para distribuir dinheiro aos cotistas. O objetivo é elevar a rentabilidade do investimento, entretanto as condições mercado podem sofrer alterações ou mesmo haver algum tipo de descasamento. A ocorrência de eventos adversos poderá impactar o fluxo de caixa e mesmo a rentabilidade do investimento com efeito no valor da cotas do



Fundo.



### **Risco de Crédito dos Locatários**

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio da Companhia Investida, Fundo estará exposto indiretamente aos riscos de crédito dos locatários, mesmo diante do fato dos contratos de locação poderem contar ou não com garantias. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance da Companhia Investida, e indiretamente do do Fundo, estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O Administrador, Gestor e Consultor de Negócios e Imobiliário não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo indiretamente decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

### **Descasamento da rentabilidade dos ativos da Companhia Investida com as obrigações assumidas pelo Fundo e pela Companhia Investida**

A Companhia Investida poderá assumir obrigações perante terceiros, sendo que referidas obrigações estarão sujeitas a indexadores que poderão variar de forma significativa dos indexadores utilizados para remunerar seus ativos. Dessa forma, poderá ocorrer o descasamento entre os indexadores dos passivos e ativos da Companhia Investida, o que poderá impactar diretamente as atividades do Fundo e da Companhia Investida e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos relacionados à Companhia Investida**

Embora o Fundo tenha sempre participação no processo decisório da Companhia Investida, não há garantias de (i) bom desempenho da Companhia Investida, (ii) solvência da Companhia Investida e (iii) continuidade da atividade da Companhia Investida. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das Quotas.

Não obstante a diligência e o cuidado do Gestor e do Administrador, os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão da Companhia Investida, como dividendos, juros sobre capital próprio e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia Investida, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o

Fundo e os seus Quotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

O Fundo participará do processo decisório da Companhia Investida. Desta forma, caso a Companhia Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da Companhia Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Companhia Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Quotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo e a necessidade de os Quotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo. O investimento na Companhia Investidas envolve riscos relativos ao setor imobiliário em que atua. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho da Companhia Investida acompanhe parí passu o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho da Companhia Investida acompanhe o desempenho das demais empresas do seu ramo de atividade, não há garantia de que o Fundo e os seus Quotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor da Companhia Investida, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tal Companhia Investida, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Os investimentos do Fundo serão feitos em uma companhia fechada, a qual, embora tenha de adotar as práticas de governança indicadas no Regulamento, não está obrigada a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Companhia Investida e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das Quotas.

### **Risco de Cronograma de Chamadas de Capital**

O Fundo foi elaborado de forma que haverá um cronograma de chamadas de capital. O Administrador e Gestor não podem garantir que as chamadas de capital ocorrerão exatamente conforme o cronograma, pois a necessidade de capital depende de uma série de fatores, entre eles o processo de aprovação do projeto modificativo, o andamento físico-financeiro da obra, rentabilidade dos ativos de liquidez, entre outros.

### **Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas Adicionais de Capital**

Estão programadas chamadas futuras de capital, de forma que o Fundo integralize capital na Companhia Investida para que essa honre seus compromissos. Todavia, não há como garantir que todos os cotistas do Fundo integralizarão capital conforme a chamada de capital do Administrador, ficando o Fundo dessa forma, em um primeiro momento, com menos recursos do que o esperado. Tal situação pode prejudicar a Companhia Investida, que poderá não honrar compromissos assumidos, acarretando em custos não previstos, ou mesmo em demandas judiciais, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco Relativo à Propriedade das Cotas, da Companhia Investida e dos Ativos Imobiliários**

Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por Ações da Companhia Investida, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre tais ativos, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre a Companhia Investida, bem como sobre seus ativos, notadamente o empreendimentos imobiliários integrantes indiretamente do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa ao empreendimentos imobiliários integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

### **Risco Relacionado à Não Colocação Do Volume Mínimo da Oferta e da Liquidação do Fundo**

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas,



desde que haja a colocação do Volume Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Oferta até o valor do Volume Mínimo da Oferta.

No entanto, caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada e o Fundo poderá ser liquidado, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, somados aos eventuais rendimentos líquidos das aplicações do Fundo, na proporção correspondente às cotas integralizadas por cada um destes Investidores. A devolução dos investimentos já realizados e a liquidação do fundo poderão impactar negativamente o valor das cotas do fundo.

### **Risco de Concentração da Carteira do Fundo**

O Fundo irá adquirir valores mobiliários de uma única Companhia Investida, o que implica na concentração dos investimentos do Fundo em valores mobiliários de um único investidor. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, por que nesse caso os resultados do Fundo dependerão do resultado atingido por uma única sociedade.

### **Risco Relativo à Concentração e Pulverização**

Um único Cotista, BVEP, irá 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, mesmo que esse cotista seja o consultor imobiliário do fundo e responsável pelo desenvolvimento do projeto. Nesta hipótese, respeitados os limites de direito de voto estabelecidos neste Regulamento, 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.

### **Risco do Valor da Companhia Investida não Estar Valorizado a Valor de Mercado**

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme a regra estabelecida neste Regulamento. Além disso, o Administrador e o Gestor podem ajustar a avaliação dos ativos

componentes da carteira do fundo sempre que houver indicação da existência de perdas prováveis na realização do seu valor. Dessa maneira, independentemente da divulgação do valor de mercado da Companhia Investida constante no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor do Companhia Investida integrante da carteira do Fundo estará apreçado a valor de mercado.

### **Risco de Conflito de Interesses**

O Regulamento do Fundo prevê a contratação de empresas do mesmo grupo do Administrador para a prestação de serviços de consultoria especializada. A política de investimentos do Fundo estabelece que possam ser adquiridos pelo Fundo, ativos administrados pelo Administrador e/ou cuja estruturação e/ou distribuição, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Ocorre que o Consultor de Negócios e Imobiliário, instituição ligada ao Administrador, é a instituição responsável pela seleção dos ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode levar a situações de conflito de interesses. A Companhia Investida foi detida, anteriormente à aquisição pelo Fundo, por sociedades integrantes do grupo do Administrador e/ou do Consultor de Negócios e Imobiliário.

As operações realizadas entre o Consultor de Negócios e Imobiliário e por outras empresas do grupo do Administrador podem ser processadas em eventual situação de conflito de interesses. Apesar da manifestação de ciência e concordância pelos Investidores de que poderá efetivamente haver situações de conflito de interesses entre as partes quando da assinatura do Boletim de Subscrição, na hipótese de ocorrência de transações em eventual situação de conflito de interesses o Fundo e os Cotistas poderão ser afetados adversamente.

**O Gestor, o Administrador e o Consultor de Negócios e Imobiliário pertencem ao mesmo grupo econômico e são responsáveis por nomear os membros do Comitê Gestor e de Investimentos, o conselho e a diretoria da Companhia Investida, o que não garante a independência e a imparcialidade desses órgãos de governança, bem como poderá afetar a capacidade do Fundo de realizar investimento e desinvestimento de**

### **forma imparcial**

O Consultor de Negócios e Imobiliário, o Administrador e o Gestor fazem parte do mesmo grupo econômico, sendo que, nos termos do Regulamento, o consultor de negócios e imobiliário é responsável pelas principais ações da Companhia Investida. O Comitê Gestor e de Investimentos e o conselho da Companhia Investida são compostos por membros indicados direta e indiretamente pelo Consultor de Negócios Imobiliário.

A estrutura apresentada acima não garante independência e imparcialidade ao Comitê Gestor e de Investimentos, o que poderá resultar em decisões de investimento e desinvestimento baseadas na opinião do Consultor de Negócios e Imobiliário e do Administrador. Portanto, a falta de independência e imparcialidade do Comitê Gestor e de Investimentos poderá impactar negativamente o resultado da Companhia Investida e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos de Aportes de Capital**

Por mais que sejam adotadas medidas preventivas, existe o risco do Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo durante a sua existência. Portanto, quaisquer fatos que levem o fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminarão na obrigatoriedade de aporte de capital no Fundo pelos cotistas, desde que essa seja a decisão da Assembléia Geral, de modo que o fundo possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não é possível medir o montante de capital que os Cotistas poderão vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização do aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

### **A implementação da política de investimento do Fundo está diretamente relacionado aos membros da alta administração do Consultor de Negócios e Imobiliário**

A execução do plano de investimentos está ligada diretamente ao desempenho do Consultor de Negócios e Imobiliário, em especial aos colaboradores da equipe. Não há garantias de que os membros da alta administração do Consultor de Negócios e Imobiliário, cuja performance está fortemente relacionada à execução do plano de negócios do empreendimento, permanecerão no Consultor de

Negócios e Imobiliário. Além disso, não há garantia de que o Consultor de Negócios e Imobiliário terá sucesso na atração e manutenção de pessoal qualificado para integrar as suas respectivas administrações. A perda de qualquer dos membros da alta administração do Consultor de Negócios e Imobiliário e a incapacidade do Consultor de Negócios e Imobiliário em contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação, poderão impactar a execução do plano de negócios e o desenvolvimento do projeto com impacto na rentabilidade dos Cotistas.

### **O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas**

Apesar das proteções advindas dos contratos, eventos adversos como não cumprimento dos contratos ou mesmo o cenário macroeconômico mais adverso, o Fundo poderá vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. O Regulamento garante aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

### **Riscos de Descontinuidade**

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembléia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Caso ocorra a liquidação, os Cotistas terão o horizonte inicial estimado de investimento reduzido e poderão correr o risco de reinvestimento dos recursos recebidos, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor de Negócios e Imobiliário nenhuma multa ou penalidade.

Existe a hipótese dos Cotistas receberem fração ideal da Companhia Investida. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

### **Riscos de Liquidez dos Ativos**

Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Sob essas condições, o Administrador poderá

enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado. O Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez, com potencial de avariação negativa dos ativos financeiros. Essa oscilação poderá impactar a rentabilidade e o valor das cotas.

### **Período de Investimento e Desinvestimento**

**Artigo 18.** O Período de Investimento do Fundo será de 30 (trinta) meses a contar da data da primeira integralização de Cotas do Fundo e o Período de Desinvestimento do Fundo será de 30 (trinta) meses a partir do término do Período de Investimento.

**Parágrafo Primeiro** – Sem prejuízo de se estabelecer período de investimento e desinvestimento para o Fundo, o Fundo poderá, a qualquer momento, inclusive durante o Período de Investimento, efetuar o desinvestimento de ativos, mediante aprovação do Comitê Gestor e de Investimento.

**Parágrafo Segundo** – Não obstante qualquer decisão do Comitê Gestor e de Investimento, na hipótese prevista no parágrafo anterior, o Administrador não poderá exigir dos Cotistas quaisquer valores que excedam os constantes de seus respectivos Compromissos de Investimento.

**Parágrafo Terceiro** – O Comitê Gestor e de Investimento poderá propor a prorrogação do período de desinvestimento à Assembléia Geral de Cotistas caso haja dificuldade na venda das participações na Companhia Investida, e esta deliberará de acordo com as disposições do Capítulo VI.

## **CAPÍTULO V**

### **DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES**

**Artigo 19.** Na liquidação, total ou parcial, de Valores Mobiliários de emissão da Companhia Investida integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal alienação poderá ser destinado à amortização de Cotas, de acordo com as seguintes regras:

- I.** Se o desinvestimento ocorrer antes da liquidação do Fundo, o Administrador deverá amortizar as Cotas no valor total dos recursos obtidos;
- II.** Se o desinvestimento ou a venda da participação, total ou parcial, ocorrer em função da liquidação do Fundo, os recursos obtidos serão obrigatoriamente destinados à amortização de Cotas;
- III.** Mediante aprovação do Comitê Gestor e de Investimento, na forma do Capítulo VII deste Regulamento, o Administrador poderá, reter uma parcela ou a totalidade dos recursos oriundos da liquidação de Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo para fazer frente aos encargos do Fundo;
- IV.** Dividendos ou juros sobre o capital próprio distribuídos pela Companhia Investida integrantes da carteira do Fundo, assim como quaisquer outros valores recebidos pelo Fundo em decorrência de seus investimentos nas referidas companhias, poderão igualmente ser destinados à amortização de Cotas, observando-se que: (i) tais dividendos ou juros sobre o capital próprio poderão ser retidos, total ou parcialmente, pelo Administrador, para pagamento de encargos do Fundo, mediante autorização do Comitê Gestor e de Investimento; ou (ii) os valores relativos aos dividendos ou juros sobre o capital próprio serão repassados diretamente aos Cotistas, na forma do item V abaixo;
- V.** Os valores distribuídos pela Companhia Investida a título de dividendos ou juros sobre o capital próprio poderão ser repassados pelo Administrador diretamente aos Cotistas, mediante decisão do Comitê Gestor e de Investimento, na forma do Capítulo VII deste Regulamento; e
- VI.** Qualquer amortização abrangerá todas as Cotas do Fundo e será feita na mesma data a todos os Cotistas mediante rateio das quantias sempre em dinheiro, a serem distribuídas pelo número de Cotas existentes e serão pagas aos Cotistas em até 10 (dez) dias corridos, contados da data do efetivo ingresso dos recursos na Conta do Fundo.

**Parágrafo Único** - Sem prejuízo das demais disposições deste Capítulo V, mediante deliberação do Comitê Gestor e de Investimento, devidamente

aprovada pela Assembléia Geral de Cotistas, o Administrador poderá amortizar Cotas com ativos do Fundo.

## **CAPÍTULO VI** **ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS**

### **Competência**

**Artigo 20.** Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas em outros Artigos deste Regulamento, compete privativamente à Assembléia Geral de Cotistas:

- I.** Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar, até 30 de abril de cada ano, sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II.** Deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo;
- III.** Deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV.** Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou eventual liquidação do Fundo;
- V.** Deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas;
- VI.** Deliberar sobre o aumento ou qualquer alteração na Taxa de Administração, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;
- VII.** Deliberar sobre proposta de alteração ou prorrogação do Prazo de Duração, do período de investimento e do período de desinvestimento do fundo, se existentes, formulada pelo Comitê Gestor e de Investimento, na forma do Artigo 29 deste Regulamento;

- VIII.** Deliberar sobre a alteração do quorum de instalação e do quorum de deliberação da Assembléia Geral de Cotistas;
- IX.** Deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento do Comitê Gestor e de Investimento, ou de outros comitês/conselhos criados pelo Fundo, de forma distinta da estabelecida neste Regulamento;
- X.** Deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações por Cotistas, observado o disposto no parágrafo único do artigo 14 da Instrução CVM nº 391;
- XI.** Deliberar sobre Amortizações e/ou Liquidação nas hipóteses não previstas neste Regulamento;
- XII.** Deliberar sobre a celebração de locações ou securitizações, entre o Fundo e controladores, controlados e/ou coligados ao Administrador ou aos prestadores de serviço do Fundo; e
- XIII.** Deliberar sobre a necessidade de aportes adicionais por parte dos cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente da deliberação da Assembléia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, exclusivamente se tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

### **Convocação**

**Artigo 21.** A Assembléia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador, pelos membros do Comitê Gestor e de Investimento ou por Cotistas representando no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – A convocação da Assembléia Geral de Cotistas far-se-á mediante comunicação a ser encaminhada a cada Cotista por meio de carta ou

correio eletrônico, e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembléia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia.

**Parágrafo Segundo** – As convocações da Assembléia Geral de Cotistas deverão ser feitas com 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para a sua realização.

**Parágrafo Terceiro** – A Assembléia Geral de Cotistas será instalada, em primeira convocação, com a presença de Cotistas que detenham, em conjunto, pelo menos, mais de 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de cotistas.

**Parágrafo Quarto** – Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembléia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo Quinto** – A Assembléia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada após o envio aos Cotistas das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 391.

**Artigo 22.** Somente poderão votar na Assembléia Geral de Cotistas os Cotistas que, até 3 (três) dias antes da data fixada para sua realização, estiverem inscritos na conta de depósito.

**Parágrafo Único** – Têm qualidade para comparecer à Assembléia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Artigo 23.** Nas deliberações das Assembléias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

**Parágrafo Único** – As deliberações de Assembléia Geral de Cotistas devem ser adotadas por votos que representem a maioria dos presentes, ressalvadas: (i) aquelas referidas nos incisos VII, XII e XIII do Artigo 20, acima, deste

Regulamento, que somente podem ser adotadas pela maioria qualificada de 50% (cinquenta por cento) das cotas de Classe A emitidas pelo Fundo, (ii) aquelas referidas nos incisos II, III, IV, V, VI e IX do Artigo 20, acima, deste Regulamento, que somente podem ser adotadas pela maioria qualificada de 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, e (iii) aquela referida no inciso VII do Artigo 20, acima, que somente podem ser adotadas pela unanimidade das cotas emitidas pelo Fundo.

**Artigo 24.** Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes da Assembléia Geral de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

**Artigo 25.** As deliberações da Assembléia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo Único** – A resposta pelos Cotistas à consulta deverá se dar dentro de 15 (quinze) dias corridos e a ausência de resposta neste prazo será considerada como desaprovação pelo Cotista à consulta formulada.

**Artigo 26.** O resumo das decisões da Assembléia Geral de Cotistas deve ser enviado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização, por meio de carta ou correio eletrônico, enviado a cada Cotista.

## **CAPÍTULO VII** **COMITÊ GESTOR E DE INVESTIMENTO**

**Artigo 27.** O Comitê Gestor e de Investimento do Fundo será composto por 3 (três) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Administrador e pelo Consultor de Negócios e Imobiliário, em conjunto.

**Parágrafo Primeiro** – O prazo de mandato dos membros do Comitê Gestor e de Investimento será o Prazo de Duração do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – Na hipótese de vacância de cargo do Comitê Gestor e de Investimento, por morte, interdição, renúncia ou qualquer outra razão, o Administrador e o Consultor de Negócios e Imobiliário, em conjunto deverão nomear os membros substitutos. O novo membro completará o mandato do membro substituído.

**Parágrafo Terceiro** – O Administrador, a seu exclusivo critério, poderá indicar um representante e suplente, para participação das reuniões do Comitê Gestor e de Investimento e o Consultor Negócios e Imobiliário, a seu exclusivo critério, poderá indicar dois representantes e respectivos suplentes.

**Parágrafo Quarto** – Somente poderá ser eleito para o Comitê Gestor e de Investimento, independentemente de quem venha a indicá-lo, o membro que preencher os seguintes requisitos:

- (a) possuir experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos;
- (b) possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê Gestor e de Investimento;
- (c) assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos (a) e (b), deste Parágrafo; e
- (d) assinar termo de confidencialidade e termo se obrigando a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

**Parágrafo Quinto** – No caso de indicação de representante pessoa jurídica como membro do Comitê Gestor e de Investimento, tal membro deverá se obrigar a ser representado nas reuniões e demais atos relacionados ao funcionamento do Comitê Gestor e de Investimento por uma pessoa física que possua as qualificações exigidas pelo Parágrafo 4º, acima.

**Artigo 28.** Os membros do Comitê Gestor e de Investimento não terão direito a nenhuma remuneração por ocasião de sua nomeação ou por sua presença nas reuniões do comitê.

**Artigo 29.** É de competência exclusiva do Comitê Gestor e de Investimento:

- I.** Identificar e deliberar sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pelo Fundo, inclusive em Valores Mobiliários e Ativos Financeiros, conforme a política de investimento que consta do capítulo IV deste Regulamento;
- II.** Deliberar sobre as amortizações de Cotas do Fundo, inclusive sobre os montantes a serem amortizados e os valores a serem retidos pelo Administrador para fazer frente aos Encargos do Fundo, na forma do Artigo 19 deste Regulamento;
- III.** Submeter à Assembléia Geral de Cotistas, para prévia aprovação, proposta de antecipação ou prorrogação do período de investimento e do período de desinvestimento, se existentes;
- IV.** Submeter à Assembleia Geral de Cotistas, para prévia aprovação, proposta de alteração do Prazo de Duração do Fundo, na forma o Artigo 2º deste Regulamento;
- V.** Decidir sobre as questões relevantes de interesse do Fundo, inclusive aumento de participação na Companhia Investida e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo;
- VI.** Aprovar as chamadas de capital, observado o disposto neste Regulamento;
- VII.** Indicar as pessoas que deverão representar o Administrador nas assembleias gerais e especiais da Companhia Investida, bem como nos seus Conselhos de Administração, Conselhos Fiscais, e demais órgãos de governança, na forma do Parágrafo Único do Artigo 5 deste Regulamento;
- VIII.** Deliberar sobre o voto a ser proferido pelo Administrador, ou seus procuradores, em nome do Fundo, nas assembleias gerais de acionistas da Companhia Investida integrantes da carteira do Fundo;

- IX.** Deliberar sobre o voto a ser proferido pelos conselheiros indicados pelo Fundo nas reuniões do conselho de administração da Companhia Investida integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável;
- X.** Deliberar sobre a contratação, pelo Fundo, dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras da Companhia Investida, bem como dos demais prestadores de serviços para condução das atividades do Fundo, inclusive a substituição destes;
- XI.** Aprovar previamente quaisquer despesas de propaganda do Fundo a serem incorridas pelo Administrador;
- XII.** Aprovar a celebração, pelo Administrador, em nome do Fundo, de acordos de acionistas e demais contratos necessários ao cumprimento dos objetivos do Fundo;
- XIII.** Deliberar sobre a rescisão ou renegociação dos termos de qualquer Compromisso de Investimento; e
- XIV.** Deliberar sobre transações entre Partes Relacionadas, nos termos estabelecidos no Parágrafo Segundo do Artigo 31 deste Regulamento.

**Parágrafo Único** – Para os fins do disposto neste Artigo 30, os membros do Comitê Gestor e de Investimento lavrarão uma ata de toda e qualquer reunião do Comitê Gestor e de Investimento, da qual farão constar a pauta da reunião e o resultado das deliberações nela tomadas.

**Artigo 30.** O Comitê Gestor e de Investimento poderá se reunir a qualquer tempo, mediante solicitação de seus membros, por solicitação do Administrador, sempre que necessário nos termos deste Regulamento ou sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

**Parágrafo Primeiro** – As convocações das reuniões do Comitê Gestor e de Investimento deverão ser realizadas por qualquer de seus membros e/ou pelo

Administrador, por meio de envio de carta ou correio eletrônico, com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, com indicação de data, horário e local da reunião, e respectiva pauta. Independentemente de convocação, serão consideradas validamente instaladas as reuniões do Comitê Gestor e de Investimento a que comparecerem todos os seus membros.

**Parágrafo Segundo** – O quorum para instalação e deliberação das reuniões do Comitê Gestor e de Investimento será sempre por unanimidade. Das reuniões serão lavradas atas contendo a apreciação de matérias e as respectivas aprovações, as quais deverão ser assinadas por todos os membros do Comitê Gestor e de Investimento presentes à reunião.

## **CAPÍTULO VIII**

### **OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

**Artigo 31.** Para os fins deste Regulamento, são consideradas partes relacionadas ("Partes Relacionadas"):

- I. Pessoa física ou jurídica que participe, direta ou indiretamente, com 10% (dez por cento) ou mais do capital social do Administrador, Consultor de Negócios e Imobiliário, demais prestadores de serviços ao Fundo ou Cotistas;
- II. Qualquer pessoa jurídica em que Administrador, Consultor de Negócios e Imobiliário, demais prestadores de serviços ao Fundo ou Cotistas participem com 10% (dez por cento) ou mais do capital social, direta ou indiretamente;
- III. Membros de comitês ou conselhos criados pelo Fundo;
- IV. Cotistas titulares de Cotas representativas de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto;
- V. Pessoas físicas ou jurídicas que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de Valores Mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou
- VI. Pessoas físicas ou jurídicas que façam parte de Conselhos de Administração, consultivo ou fiscal da companhia emissora dos Valores Mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, antes do primeiro investimento por parte do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – Partes Relacionadas poderão investir no Fundo e atuar como prestadores de serviços do Fundo e das Companhias Investidas, inclusive na concessão de financiamentos, empréstimos, compra, ou venda de ativos, se for o caso.

**Parágrafo Segundo** – A exceção da aquisição dos ativos que constarem do Regulamento e Boletim de Subscrição do Fundo, que são previamente autorizadas, e observados os termos do inciso XII do artigo 20 e Parágrafo Único do artigo 23 do Regulamento do Fundo exclusivamente no que diz respeito a locações e operações de securitização, o Comitê Gestor e de Investimento terá a faculdade de aprovar, quaisquer transações entre:

- I. O Fundo e Partes Relacionadas;
- II. Partes Relacionadas ou Companhia Investida; e
- III. O Fundo e entidades administradas pelo Administrador.

**Parágrafo Terceiro** – O Fundo poderá, a qualquer momento, efetuar transações, de qualquer natureza, com fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, sem que seja configurada conflito de interesse e/ou transações com partes relacionadas.

## **CAPÍTULO IX**

**Artigo 32.** DOS ENCARGOS DO FUNDO Constituem encargos do Fundo:

- I.** A Taxa de Administração e de Performance;
- II.** Emolumentos e comissões pagos por operações de compra e venda de Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- III.** Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- IV.** Despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos, previstas na Instrução CVM nº 391 ou na regulamentação pertinente;

- V.** Despesas com correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- VI.** Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo;
- VII.** Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;
- VIII.** Parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro e não decorrentes de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas funções;
- IX.** Prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- X.** Quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do fundo e à realização de Assembléia Geral de Cotistas, dentro de limites estabelecidos neste Regulamento;
- XI.** Taxa de Custódia de Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo; e
- XII.** Despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, incluindo emissão de laudos de avaliação das Companhias Investidas.
- XIII.** despesas com apresentações a potenciais investidores para captar recursos para o Fundo, incluindo mas não se limitando a viagens e outras despesas da Equipe de Gestão, impressão de material publicitário, aluguel de espaço para apresentação, palestrantes, bem como com correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

**XIV.** os emolumentos, comissões e demais despesas pagas sobre operações de compra e venda de ativos (Companhia Investida) e/ou títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou potenciais integrantes da carteira do fundo, quando for o caso, especialmente aquelas relacionadas as despesas de auditoria "due diligence" e "pré due diligence" da Companhia Investida.

**Parágrafo Único** – Quaisquer despesas não previstas nos incisos I a XIV acima correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembléia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO X** **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES**

**Artigo 33.** O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo serem segregadas das do Administrador, bem como do Custodiante e do depositário eventualmente contratados pelo Fundo. As cotas do Fundo serão calculadas trimestralmente no último dia útil de cada trimestre civil.

**Parágrafo Primeiro** – O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao montante constituído pela soma dos recursos disponíveis na Conta do Fundo, acrescido do valor dos Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores declarados e não pagos dos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, reduzido do valor dos Encargos do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados de acordo com os seguintes critérios:

**I.** Ações sem Cotação de Mercado – Serão registradas por um dos seguintes métodos:

- (a) Custo de aquisição;
- (b) Valor Contábil (*book value*); ou
- (c) Valor econômico-financeiro, a ser determinado por empresa independente

especializada, ou mediante laudo próprio do Administrador, ou do Consultor de Negócios e Imobiliário ou de terceiro contratado para esta finalidade.

**II.** Ações com Cotações de Mercado – Serão registradas pelo preço médio da cotação do dia da referida ação negociada na BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BOVESPA”);

**III.** Debêntures – Serão registradas pelo valor de seu principal, acrescida da remuneração decorrida *pro rata temporis*, de acordo com as disposições de suas escrituras de emissão, ou pelo valor das ações em que sejam conversíveis;

**IV.** Ativos de Renda Fixa – Serão registrados pelo valor efetivamente pago, inclusive corretagens e emolumentos, e classificados em (a) ativos para negociação; e (b) ativos mantidos até o vencimento;

**V.** Cotas de Fundos de Investimento – Serão registradas pelo seu valor determinado pelo Custodiante, nos termos da regulamentação em vigor; e

**VI.** Demais Títulos, Valores Mobiliários e/ou Ativos Financeiros – Serão registrados em conformidade com os métodos indicados pelo Custodiante.

**Artigo 34.** O exercício social do Fundo terá início no primeiro dia do mês de março e término no último dia útil de fevereiro de cada ano civil.

**Artigo 35.** O Administrador deverá enviar a CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as seguintes informações:

**I.** Trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:

- (a) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (b) o número de Cotas emitidas;

**II.** Semestralmente, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento desse período, as seguintes informações:

- (a) A composição da carteira do Fundo, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;
- (b) Demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas da declaração a que se refere o inciso V do Artigo 5º deste Regulamento;
- (c) Os Encargos do Fundo debitados, devendo ser especificado o seu valor; e
- (d) A relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia de títulos e valores mobiliários componentes da carteira.

**III.** Anualmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento do exercício social, as seguintes informações:

- (a) As demonstrações contábeis do exercício, acompanhadas de parecer do Auditor Independente;
- (b) O valor patrimonial da Cota na data do fechamento do balanço e a sua rentabilidade no período; e
- (c) Os Encargos do Fundo debitados, devendo ser especificado o seu valor e o percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – O Administrador deverá divulgar a todos os Cotistas e à CVM, qualquer ato ou fato relevante atinente ao Fundo, salvo com relação a informações sigilosas referentes à Companhia Investida, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos da respectiva companhia.

**Parágrafo Segundo** – O Administrador deverá enviar simultaneamente à CVM exemplares de quaisquer comunicações relativas ao Fundo divulgadas para Cotistas ou terceiros.

**Parágrafo Terceiro** – O Administrador se compromete, ainda, a disponibilizar em sua sede aos Cotistas as informações constantes do *caput* deste Artigo.

## **CAPÍTULO XI** **LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 36.** Exceto conforme previsto no Artigo 7º, Parágrafo Quarto deste Regulamento, o Fundo entrará em liquidação ao final do Prazo de Duração ou de suas eventuais prorrogações.

**Artigo 37.** Na ocorrência da liquidação do Fundo, o Administrador: (i) liquidará todos os investimentos do Fundo em Ativos Financeiros, transferindo todos os recursos daí resultantes para a Conta do Fundo; (ii) realizará o pagamento dos Encargos do Fundo e a amortização das Cotas, até o limite dos recursos disponíveis na Conta do Fundo; e (iii) realizará a alienação dos Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo, observado o procedimento previsto no Artigo 40, ou resgatará as Cotas em circulação mediante a entrega de tais Valores Mobiliários aos Cotistas.

**Artigo 38.** No caso de liquidação do Fundo, os Cotistas terão o direito de partilhar o Patrimônio Líquido em igualdade de condições e na proporção dos valores para resgate de suas Cotas e no limite desses valores. Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.

**Artigo 39.** Após a divisão do Patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o encerramento do Fundo, encaminhando a CVM, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data em que os recursos provenientes da liquidação foram disponibilizados aos Cotistas, a documentação referida na regulamentação da CVM, assim como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades.

**Artigo 40.** Mediante aprovação da Assembléia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando em consideração a opção que atenda da melhor maneira aos interesses dos Cotistas:

**I.** Entrega aos Cotistas de Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo na data da liquidação e/ou de frações ideais dos imóveis detido pela Companhia Investida.

**Artigo 41.** Caso, ao final do procedimento previsto no Artigo 40 deste

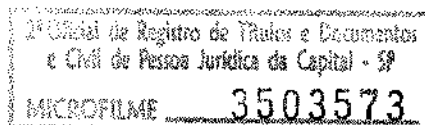
Regulamento, existam ativos remanescentes com difícil liquidação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, o Administrador, segundo orientação do Comitê Gestor e de Investimento, realizará o resgate das Cotas mediante dação em pagamento dos Valores Mobiliários que não forem liquidados nos termos do Artigo 40 deste Regulamento, em caráter definitivo e sem direito de regresso contra o Fundo ou co-obrigação deste, sempre considerando o valor da participação de cada Cotista no valor total das Cotas em circulação.

## **CAPÍTULO XII** **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 42.** Os desentendimentos ou conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto neste Regulamento serão solucionadas por recurso à arbitragem, que se realizará em português, aplicando-se as leis brasileiras.

**Artigo 43.** Exclusivamente para obtenção das medidas liminares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do artigo 7º da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e para a execução da sentença arbitral, se necessário, fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

## ANEXO I



AO

### REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA

#### DEFINIÇÕES

**Administrador** – é a **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, nº 14.171 – Torre A, 7º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, o qual é autorizado pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000, atuando no Fundo como administrador nos termos dos artigos 56 e seguintes da Instrução CVM nº 409.

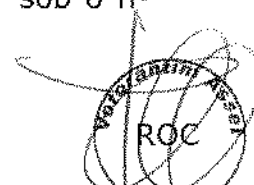
**Assembléia Geral de Cotistas** – é o órgão deliberativo máximo do Fundo cujo funcionamento está previsto no Regulamento no Capítulo VI.

**Auditor Independente** - é a KPMG Auditores Independentes com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20.

**Boletim de Subscrição** – é documento que formaliza a subscrição de Cotas de emissão do Fundo pelos Cotistas.

**Comitê Gestor e de Investimento** – é o comitê formado por 3 pessoas físicas indicadas pelo Administrador e pelo Consulto Imobiliário, em conjunto, e cuja composição e competências estão indicadas no Capítulo VII deste Regulamento.

**Companhia Investida** – sociedade de propósito específico, denominada "BVEP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE III S.A.", inscrita no CNPJ/MF sob o nº



15.549.294/0001-82, a qual tem como finalidade: a aquisição, restauração, construção, reforma, adequação, ampliação e modernização dos imóveis localizados Rua do Passeio nº. 78, na Rua das Marrecas nº 05 e na Rua das Marrecas nº. 07, descritos e caracterizados nas matrículas nº. 26.451 a 26.510 (Rua do Passeio), nº 21.790-2-AS (Rua Marrecas 5) e nº. 26.450 (Rua das Marrecas 7) do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, bem como sua comercialização e administração com o intuito de implantar um edifício comercial de alto padrão.

**Compromisso(s) de Investimento** – é o Instrumento Particular de Subscrição de Cotas e Compromisso de Integralização, por meio do qual os Cotistas se obrigam a integralizar o valor das Cotas do Fundo que vierem a subscrever.

**Conta do Fundo** – é conta a ser aberta e mantida pelo Fundo junto ao Administrador, para movimentação e transferência dos valores recebidos pelo Fundo.

**Conflito de Interesses** – significa situações que possam configurar conflitos de interesses nas deliberações do Comitê Gestor e de Investimento relativas a investimentos ou desinvestimentos em Companhias Investidas, quando os membros do Comitê Gestor e de Investimento participem de comitês de investimento ou conselhos de supervisão de outros fundos que tenham por objeto o investimento em companhias no mesmo setor da economia da Companhia Investida.

**CVM** – é a Comissão de Valores Mobiliários.

**Cotas** – são as Cotas de emissão do Fundo.

**Cotas Ofertadas** – são as Cotas do Fundo ofertadas conforme Parágrafo Único do artigo 13 do Regulamento.

**Cotista** – são os titulares das Cotas.

**Cotista Inadimplente** – é o Cotista que deixa de cumprir, total ou

parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao Fundo na forma estabelecida no Compromisso de Investimento.

**Dia Útil** - significa qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário nacional, bem como na cidade ou Estado de São Paulo.

**Encargos do Fundo** - são as obrigações e encargos do Fundo descritos no Artigo 32 deste Regulamento.

**Fundo** - é o Fundo de Investimentos em Participações BVEP Plaza.

**Instrução CVM nº 391** - é a Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, e alterações posteriores, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento em Participações.

**Instrução CVM nº 409** - é a Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e alterações posteriores, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.

**Lei nº 6.385/76** - é a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.

**Notificação de Integralização** - é a notificação a ser enviada pelo Administrador a cada um dos Cotistas solicitando para que realizem a integralização de suas Cotas, nos termos do Compromisso de Investimento.

**Patrimônio Líquido** - é o montante constituído pela soma dos recursos disponíveis na Conta do Fundo, acrescido do valor dos Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, acrescido dos valores declarados e não pagos dos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, reduzido do valor dos Encargos do Fundo.

**Patrimônio Previsto** - é o patrimônio previsto para o Fundo, que é de até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais).

**Patrimônio Mínimo Previsto** – é o patrimônio mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) que o Fundo deverá ter para iniciar suas atividades.

**Prazo de Duração** – é o prazo de 60 (sessenta) meses a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo.

**Regulamento** – é o Regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BVEP PLAZA**, do qual faz parte o presente Anexo.

**Taxa de Administração** – é a taxa a que fará jus o Administrador pela execução de seus serviços, conforme previstos no Regulamento.

**Taxa de Custódia** – é a taxa a que fará jus o Custodiante pela execução de seus serviços, conforme previstos no Regulamento.

**Taxa de Performance** – é a taxa a que fará jus o Consultor de Negócios e Imobiliário pela performance de seus serviços, conforme previstos no Regulamento.

**Valores Mobiliários** – são as ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários admitidos como tais pela Lei nº 6.385, que sejam conversíveis ou permutados em ações de emissão da Companhia Investida, na forma da Instrução CVM nº 391, e cuja aquisição esteja em consonância com os objetivos do Fundo, nos termos do Regulamento.

\* \* \*