

## **ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO**

### **Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities IV**

CNPJ/MF Nº 20.265.434/0001-20

**VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA.** ("Administrador"), comunica o início da 2ª distribuição para subscrição pública de até 1.800.000 (um milhão e oitocentas mil) cotas, divididas em 7 (sete) séries, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo ("Cotas"), com valor unitário de referência para a emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada quota, no montante total de até

**R\$ 1.800.000.000,00**

**(um bilhão e oitocentos milhões de reais)**

**A distribuição das Cotas do Fundo foi registrada na CVM em 05 de junho de 2015 sob número 4395427 e se encerra na data da disponibilização do Anúncio de Encerramento na página da internet do Administrador e CVM.**

#### **1. Informações sobre o Emissor:**

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities IV ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Fundo foi constituído pelo Administrador em 08 de maio de 2014, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da ICVM 472/08, por deliberação da Administradora, mediante Instrumento Particular de Constituição registrado em 09 de maio de 2014, é inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.265.434/0001-20 com seu regulamento devidamente arquivado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 3.511.509 e suas posteriores alterações, realizadas em 03/06/2014, 25/06/2014 e 28/07/2014, que aprovaram a

alteração de seu Regulamento, e foram registradas, sob os nºs. 3.513.999, 3.515.569 e 3.517.962, respectivamente ("Regulamento").

A primeira emissão de cotas do Fundo ocorreu por deliberação do Administrador datada de 03 de junho de 2014, devidamente registrada em 04 de junho de 2014, sob o nº 3.513.999 no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, no montante de 20.000 (vinte mil) cotas, e foram distribuídas em oferta pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

## **2. Principais Características do Fundo:**

### 2.1. Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitidos resgates de cotas, a não ser por ocasião da amortização integral das cotas do Fundo ou de sua liquidação.

### 2.2. Prazo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

### 2.3. Público-Alvo

O investimento no Fundo se destina exclusivamente a investidores qualificados (conforme definido na Instrução CVM nº 409/04, bem como, a partir do dia 01 de julho de 2015, nos termos da Instrução n.º 555 de 17 de dezembro de 2014, com a definição de investidores qualificados de acordo com o Art. 9º-B da Instrução CVM n.º 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada pela Instrução CVM n.º 554 de 17 de dezembro de 2014) que certifiquem possuir capacidade financeira para tolerar a volatilidade e o risco inerente a um investimento no Fundo.

#### 2.3.1. Inadequações da Oferta

A Oferta não é adequada para investidores que não se enquadrem no Público Alvo. A Oferta também não é adequada aos investidores que necessitem de ampla liquidez para seus títulos, uma vez que o mercado secundário brasileiro para negociação de quotas de fundos de investimento imobiliário é restrito.

#### 2.4. Cotas

As Cotas não poderão ser resgatadas. A propriedade das Cotas não garante aos cotistas do Fundo o exercício de quaisquer direitos de propriedade sobre os empreendimentos imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo.

As Cotas garantirão aos seus titulares o direito de receber as distribuições de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O ADMINISTRADOR poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, por meio da negociação em mercado de balcão organizado.

As Cotas serão admitidas à negociação por meio da CETIP .

### **3. Características da Emissão / Oferta:**

Administrador e Gestor: Votorantim Asset Management DTVM Ltda.  
Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar  
Cidade: São Paulo – SP  
CNPJ/MF sob o n.º 03.384.738/0001-98

Diretor Responsável: Sandra Cristina Orlandi Petrovsky

Número de Cotas a serem emitidas: 1.800.000 (um milhão e oitocentas mil) cotas, em 7 (sete) séries.

As 7 (sete) séries diferem-se exclusivamente quanto às datas de integralização das cotas subscritas e volume máximo de colocação por série, estabelecidos em Boletim de Subscrição a ser assinado pelos subscritores e descritos no item "Integralização das Cotas" abaixo.

Valor de Referência das Cotas a serem emitidas em cada uma das vinte e quatro séries: O valor unitário das cotas, para fins de referência para a emissão, será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), para cada uma das 7 (sete) séries, sem prejuízo de que o efetivo valor unitário de subscrição das Cotas será fixado na data de integralização das referidas cotas, e corresponderá ao valor patrimonial unitário das Cotas do Fundo na data da efetiva integralização, de acordo com cada uma das séries subscritas.

Quantidade de Cotas emitidas: A quantidade de cotas a serem distribuídas poderá, a critério do administrador, e sem a necessidade de novo pedido ou modificação dos termos da Oferta, ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento), sendo 20% (vinte por cento) referente ao lote adicional e 15% (quinze por cento) referente a lote suplementar, nos termos do Art. 14, § 2º e Art. 24 da Instrução CVM n.º 400 de 29 de dezembro de 2003 ("ICVM 400"), respectivamente.

O valor mínimo a ser colocado será de 5.000 (cinco mil) cotas, ou seja, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões

de reais), sendo que na hipótese de não colocação do valor mínimo acima descrito, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, cancelando a Oferta.

Valor da Emissão: Até R\$ 1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos milhões de reais).

Integralização das Cotas: As cotas da Série 1 serão integralizadas em 22 de maio de 2015 no volume máximo de R\$ 100.000.000,00; as cotas da Série 2 serão integralizadas em 05 de junho de 2015 no volume máximo de R\$ 100.000.000,00; as cotas da Série 3 serão integralizadas em 15 de junho de 2015 no volume máximo de R\$ 1.200.000.000,00; as cotas da Série 4 serão integralizadas em 17 de julho de 2015 no volume máximo de R\$ 100.000.000,00; as cotas da Série 5 serão integralizadas em 14 de agosto de 2015 no volume máximo de R\$ 100.000.000,00; as cotas da Série 6 serão integralizadas em 18 de setembro de 2015 no volume máximo de R\$ 100.000.000,00; e as cotas da Série 7 serão integralizadas em 16 de outubro de 2015 no volume máximo de R\$ 100.000.000,00.

Forma de colocação: Pública

Tipo de distribuição: Primária no mercado de balcão

Circulação: As Cotas serão registradas para negociação na

Instituição Custodiante: CETIP  
Citibank Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A.

Auditor Independente: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Instituição Líder da  
Oferta: Votorantim Asset Management Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

---

Instituição  
escrituradora do  
Fundo: Votorantim Asset Management Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Data da Assembleia  
Geral Extraordinária  
do Fundo aprovando a  
emissão de cotas: 01 de abril de 2015 (ata de assembleia geral de  
cotistas registradas no 1º Ofício de Registro de  
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da  
Cidade de São Paulo, sob o nº 3.535.970 em 1 de  
abril de 2015)

#### **4. Objetivo e Política de Investimento (artigo 5 do Regulamento do Fundo):**

O Fundo tem por objetivo realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários – FII.

O Fundo observará a seguinte política de investimento:

- a. O FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda dos "Ativos-Alvo";

- b. Além dos “Ativos-Alvo” a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o FUNDO deverá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros ativos para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- c. As aquisições de “Ativos-Alvo” deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pelo ADMINISTRADOR e/ou por consultor contratado pelo FUNDO para esta finalidade;
- d. O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;
- e. As disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam aplicadas nos “Ativos-Alvo”, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM (“Outros Ativos”);
- f. Caso o gestor do fundo entenda que não existam “Ativos-Alvo” disponíveis para compra, em um dado momento de mercado, o ADMINISTRADOR a seu exclusivo critério, estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de cotas do FUNDO, sendo responsabilidade do ADMINISTRADOR, nesses casos, reapresentar aos Cotistas novo cronograma de emissão, em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

## **5. Taxa de Administração, Performance, Ingresso ou Saída**

O Administrador, conforme estabelecido no artigo 31 do Regulamento do Fundo, receberá por seus serviços taxa de administração, conforme discriminados a seguir:

- (i) Taxa de Administração Fixa: O Administrador receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração anual fixa de 0,7% a.a. (zero vírgula sete por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, que será provisionada diariamente e cobrada mensalmente do FUNDO no último dia útil de cada mês.
  
- (ii) Taxa de Performance: O ADMINISTRADOR receberá, pelo desempenho do FUNDO, Taxa de Performance conforme definida no item 2 do Parágrafo Quarto do artigo 15 do Regulamento do FUNDO, e que será calculada e paga ao ADMINISTRADOR semestralmente em julho e janeiro e na efetiva liquidação das cotas, e considerando o seguinte:
  - a. O período de apuração da taxa de performance será semestral, com encerramento nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
  - b. As taxas serão provisionadas diariamente e cobradas, da seguinte forma:
    - (a) 50% (cinquenta por cento) da provisão será cobrada, semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro
    - (b) 100% (cem por cento) da provisão remanescente será cobrada em até 5 (cinco) dias úteis anteriores ao término do prazo da cota.

## **6. Regime de Colocação das Cotas:**

O Administrador realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de distribuição, no valor total de até R\$ 1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos milhões de reais), ficando vedada a subscrição de cotas por pessoas vinculadas em caso de distribuição com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de valores mobiliários ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM n.º 400/03.



## **7. Negociação de Cotas:**

As cotas do Fundo serão registradas para negociação na CETIP S.A. – Mercados Organizados

## **8. Data de Início e Procedimentos da Distribuição:**

A colocação e subscrição das Cotas somente terá início após: (i) o registro da oferta pública da 2ª emissão de Cotas do Fundo na CVM e (ii) a publicação do Anúncio de Início de Distribuição.

A subscrição das Cotas deverá ser efetuada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data em que for publicado o Anúncio de Início da Distribuição.

O Cotista que desejar investir no Fundo, assinará o Boletim de Subscrição junto ao Administrador, contendo as seguintes informações:

- a) nome e qualificação do Cotista;
- b) número de cotas subscritas do Fundo;
- c) preço e condições para integralização do preço de subscrição; e
- d) declaração de ciência e adesão aos termos constantes do Regulamento do Fundo.

O cotista, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, poderá, a seu critério, condicionar a sua adesão à oferta à distribuição da totalidade das cotas ofertadas ou de uma proporção ou quantidade mínima das cotas originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo Fundo.

As contribuições com relação ao valor das cotas do Fundo deverão ser feitas em moeda corrente nacional, até às 15:00 (quinze) horas (horário de São Paulo) na data de vencimento, por meio de transferência eletrônica à conta corrente do Fundo.

Fica vedada a subscrição de cotas por pessoas vinculadas em caso de distribuição com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de valores mobiliários ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM n.º 400/03.

A data de início da distribuição pública é [03 de junho de 2015].

### **9. Cancelamento, Suspensão, Revogação e Modificação da Oferta:**

A Oferta poderá ser suspensa ou cancelada pela CVM, a qualquer tempo, nos seguintes casos:

I - se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro da Oferta; ou

II - se for considerada ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro.

A eventual suspensão ou cancelamento da Oferta, bem como quaisquer outras informações ou avisos a ela relativos, serão divulgados ao mercado imediatamente após a sua ocorrência, no site do Administrador: [www.vam.com.br](http://www.vam.com.br).

Na hipótese de suspensão da Oferta, os investidores poderão revogar a declaração de aceitação em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da respectiva comunicação informando sobre a suspensão da Oferta.

Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição pública das Cotas do Fundo, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, o Administrador poderá solicitar à CVM modificação ou revogação da Oferta.

A revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação e subscrição anteriores ou posteriores.

Na hipótese de modificação da Oferta, esta será divulgada imediatamente através dos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser diretamente comunicados pelo Administrador a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data de recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, sendo presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio, sendo certo que o Administrador deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

#### **10. Registro de Funcionamento na CVM:**

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 13 de março de 2015, sob o Código CVM nº 352-2.

#### **11. Regulamento, Informações Adicionais, Comunicações e Atendimento ao Cotista:**

Informações complementares poderão ser solicitadas pelos cotistas junto ao Administrador ou na CVM, assim como via do Regulamento do Fundo poderão ser obtidas no site do Administrador [www.vam.com.br](http://www.vam.com.br), no menu acesso rápido "Nossos Fundos de Investimento" em seguida clicar no menu "Fundos Estruturados" e em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo ou na CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - no menu "Acesso Rápido" clicar no link "Fundos de Investimento", na página seguinte digitar no primeiro campo "Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities IV", em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo e logo após no link "Documentos Eventuais", em seguida clicar no link "Exemplar de Regulamento").

As comunicações a respeito do Fundo poderão ser divulgadas pelo Administrador em seu site ([www.vam.com.br](http://www.vam.com.br), no menu acesso rápido "Nossos Fundos de Investimento" em seguida clicar no menu "Fundos Estruturados" e em seguida clicar

no link contendo a denominação do Fundo), site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - no menu "Acesso Rápido" clicar no link "Fundos de Investimento", na página seguinte digitar no primeiro campo "Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities IV", em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo e logo após no link "Documentos Eventuais") e site da CETIP S.A. - Mercados Organizados ([www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br) - clicar no menu "Comunicados e Documentos"; no quadro "Documentos" clicar no link "Fatos Relevantes" e/ou "Publicação de Ofertas Públicas" e, na página seguinte, em ambos os casos, digitar no campo de busca "Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities IV").

## **12. Avisos Importantes:**

Os termos utilizados em iniciais maiúsculas neste Anúncio, que não foram ora definidos, têm os mesmos significados que lhes foram atribuídos no Regulamento do Fundo.

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as cotas a serem distribuídas."

"O Fundo não conta com garantia do Administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC."

"É recomendada a leitura cuidadosa das cláusulas relativas à política de investimento do Fundo, bem como as disposições do Regulamento do Fundo de investimento, inclusive os Fatores de Riscos, nos termos do artigo 7 do Regulamento do Fundo, pelo investidor ao aplicar seus recursos."

"As informações deste Anúncio estão em conformidade com o Regulamento do Fundo, mas não o substitui, sendo recomendável a leitura cuidadosa do Regulamento antes de aplicar seus recursos."

## **13. Cronograma Estimativo da Oferta:**

<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista (*)</b>
1. Pedido de Registro da Oferta junto à CVM	06/04/2015
2. Concessão do Registro da Oferta pela CVM	03/06/2015
3. Publicação de Anúncio de Início	03/06/2015
4. Data da Primeira Liquidação Financeira	22/05/2015 (Cancelada)
5. Data da Segunda Liquidação Financeira	05/06/2015
6. Data da Terceira Liquidação Financeira	15/06/2015
7. Data da Quarta Liquidação Financeira	17/07/2015
8. Data da Quinta Liquidação Financeira	14/08/2015
9. Data da Sexta Liquidação Financeira	18/09/2015
10. Data da Sétima Liquidação Financeira	16/10/2015
11. Publicação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias a contar do Anúncio de Início
12. Início de Negociação das Cotas	Após a liberação para negociação pela CETIP
13. Data da Amortização Total das Cotas	17/06/2016

*\* Todas as datas previstas estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Ofertante ou de acordo com os regulamentos da CVM e da CETIP. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.*

Data deste Anúncio de Início: 05 de junho de 2015.