



**REGULAMENTO DO
VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

ÍNDICE

ÍNDICE	2
CAPÍTULO I.	DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II.	DO FUNDO 3
CAPÍTULO III.	DO OBJETO 3
CAPÍTULO IV.	DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 4
CAPÍTULO V.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 5
CAPÍTULO VI.	DOS FATORES DE RISCO 8
CAPÍTULO VII.	DAS COTAS 8
CAPÍTULO VIII.	DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO 10
CAPÍTULO IX.	DA ADMINISTRAÇÃO 13
CAPÍTULO X.	DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA 16
CAPÍTULO XI.	DA RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA..... 20
CAPÍTULO XII.	DA GESTORA..... 21
CAPÍTULO XIII.	DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE..... 25
CAPÍTULO XIV.	DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA 26
CAPÍTULO XV.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 28
CAPÍTULO XVI.	DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 29
CAPÍTULO XVII.	DA ASSEMBLÉIA GERAL..... 33
CAPÍTULO XVIII.	DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS..... 39
CAPÍTULO XIX.	DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 42
CAPÍTULO XX.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 44
CAPÍTULO XXI.	DOS CONFLITOS DE INTERESSE 44
CAPÍTULO XXII.	DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 46
CAPÍTULO XXIII.	ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO 49
CAPÍTULO XXIV.	COMITÊ DE INVESTIMENTO 50
CAPÍTULO XXV.	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS..... 52
CAPÍTULO XXVI.	DO FORO..... 52
ANEXO I - DEFINIÇÕES 53
ANEXO II - FATORES DE RISCO 61
ANEXO III - SUPLEMENTO DAS COTAS DO VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII 83	
ANEXO IV - REGRAS DE SELEÇÃO E DE ALOCAÇÃO DE ATIVOS ALVO 87



CAPÍTULO I. DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1. Para fins deste Regulamento, adotam-se as definições constantes no Anexo I a este Regulamento, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento.

CAPÍTULO II. DO FUNDO

Artigo 2. O VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08, com as disposições contidas neste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 (oito) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos.

Parágrafo 1º. O Fundo tem como público alvo os Investidores Qualificados.

Parágrafo 2º. Para fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento, o Fundo é classificado como “FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa”, segmento híbrido.

CAPÍTULO III. DO OBJETO

Artigo 3. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em Ativos Alvo e em Ativos Financeiros buscando proporcionar aos Cotistas, uma rentabilidade superior ao *Benchmark*.

Parágrafo 1º. O *Benchmark* não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora. Ademais, diversos fatores poderão afetar o *Benchmark* do Fundo, notadamente conforme descrito neste Regulamento, em seu Anexo II, e nos documentos das ofertas públicas de distribuição de Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º. Fica desde já estabelecido que qualquer alteração no objetivo do Fundo e na sua Política de Investimentos somente poderá ser realizada caso seja aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo XVII abaixo.

Artigo 4. O Fundo deverá realizar os investimentos nos Ativos Alvo durante o Período de Investimento.



Parágrafo 1º. Uma vez encerrado o Período de Investimento, (i) nenhum novo investimento será realizado pelo Fundo; (ii) nem tampouco será exigida qualquer integralização adicional de Cotas pelos Cotistas, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte.

Parágrafo 2º. O Fundo poderá, após o término do Período de Investimento (i) realizar chamadas de capital, limitadas ao valor do Capital Comprometido ainda não integralizado em Cotas; ou (ii) conforme for o caso, a qualquer tempo durante o Prazo de Duração, convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre novas emissões de Cotas. Em qualquer das hipóteses previstas neste parágrafo, os recursos financeiros deverão obrigatoriamente ser destinados a:

- (i) pagamento de despesas e encargos;
- (ii) efetivação de investimentos assumidos pelo Fundo em relação às Empresas Investidas antes ou no momento do término do Período de Investimento; ou
- (iii) aquisição de Ativos Alvo com a finalidade de impedir a diluição na participação dos investimentos já realizados pelo Fundo em relação às Empresas Investidas, observados os limites estabelecidos na Política de Investimento.

CAPÍTULO IV. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 5. Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento:

- (i) Ativos Alvo, os quais deverão ser aprovados pela Gestora, nos termos deste Regulamento, observado o disposto no item (iii) do Artigo 7º abaixo; e
- (ii) Ativos Financeiros, os quais serão selecionados e adquiridos pelo Fundo de forma discricionária pela Gestora, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:



- (i) não poderão integrar o ativo da Gestora e/ou da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Gestora e/ou da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Gestora e/ou da Administradora; e
- (iv) o Fundo poderá adquirir fração ideal ou o imóvel oriundo de Empreendimento Imobiliário como um todo e, caso o Fundo venha a adquirir imóveis oriundos dos Empreendimentos Imobiliários em regime de condomínio, poderá ou não vir a ser celebrado convenção de condomínios para dispor sobre a constituição da propriedade comum e repartição dos rendimentos por ele gerados.

Parágrafo 2º. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, pelo Administrador, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 6. O Fundo investirá nos Ativos Alvo e Ativos Financeiros observadas as regras descritas nesta Política de Investimentos, bem como as regras adicionais de seleção e de alocação de Ativos Alvo previstas no Anexo IV deste Regulamento.

Artigo 7. Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo deverá observar os seguintes requisitos de concentração:

- (i) o Fundo não poderá alocar quantia correspondente a mais do que 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido em um único Empreendimento Imobiliário, conforme valor apurado no momento do investimento no respectivo Empreendimento Imobiliário;
- (ii) o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos na aquisição de Ativos Alvo da Companhia de Reinvestimento desde que: (a) os investimentos da Companhia de



Reinvestimento nas Sociedades Investidas estejam de acordo com o limite de concentração mencionado no inciso (i) acima; e (b) o Fundo detenha pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) das ações com direito a voto da Companhia de Reinvestimento;

(iii) o Fundo somente poderá realizar investimentos através da aquisição de Ativos Alvos em: (a) até 100% (cem por cento) do Capital Comprometido do Fundo em projetos de incorporação imobiliária dos segmentos residencial, comercial e/ou de hotelaria na região metropolitana da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (b) até 1/3 (um terço) do Capital Comprometido do Fundo em projetos de loteamento nas regiões Sul e Sudeste; e/ou (c) desde que submetidos a análise e recomendação prévia do Comitê de Investimento, outros projetos de incorporação imobiliária, que não estejam localizados na região metropolitana da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e/ou projetos de loteamento nas regiões Sul e Sudeste em patamar superior a 1/3 do Capital Comprometido; e

(iv) o retorno mínimo de investimento em CRI e Debêntures deverá ser de IPCA + 12% (doze por cento).

Parágrafo 1º. É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo 2º. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser investida em Ativos Financeiros de modo a atender as necessidades de liquidez do Fundo, observados os limites previstos na Instrução CVM nº 555/14, desde que limitado a não mais do que 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 3º. Para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo, previstos neste Regulamento, o Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do encerramento de cada Oferta Pública, incluindo da Oferta Pública referente à Primeira Emissão.

Parágrafo 4º. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 3º acima, os limites de concentração previstos neste capítulo, bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao Fundo, deverão ser observados diariamente pela Administradora e pela Gestora.



Artigo 8. Adicionalmente, no caso do investimento em Companhias Investidas, o Fundo deverá ter participação no processo decisório das Companhias Investidas, que se dará por uma das seguintes maneiras:

- (i) detenção da totalidade das ações/quotas de emissão das Companhias Investidas;
- (ii) celebração de acordo de acionistas/sócios com outros acionistas/sócios das Companhias Investidas;
- (iii) eleição de membro(s) do conselho de administração, caso exista, ou diretoria com representatividade suficiente para influir na administração das Companhias Investidas, assegurando ao Fundo participação no processo decisório das mesmas, ainda que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas; ou
- (iv) celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo efetiva influência nas definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas.

Artigo 9. A Administradora e/ou a Gestora não poderão co-investir com o Fundo nas Empresas Investidas, admitindo-se somente a detenção pela Gestora de 1 (uma) ação/quota do capital social das Empresas Investidas de forma a garantir a pluralidade de sócios/acionistas dessas Empresas Investidas.



CAPÍTULO VI. DOS FATORES DE RISCO

Artigo 10. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo II deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme o *Benchmark*.

CAPÍTULO VII. DAS COTAS

Artigo 11. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º. Quando de seu ingresso no Fundo, cada Cotista deverá assinar termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual será indicado um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ao Cotista, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (*e-mail*). Caberá a cada Cotista informar imediatamente à Administradora a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

Parágrafo 2º. Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de Cotas pertencentes ao Cotista, conforme os registros do Fundo, e serão emitidos pelo Escriturador ou pela CETIP.

Parágrafo 3º. O Fundo manterá contrato de prestação de serviços de escrituração das Cotas com o Escriturador.

Parágrafo 4º. Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Fundo pagará ao Escriturador, descontado da Taxa de Administração, o limite de até R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) ao mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir da data da contratação do serviço, e, caso a remuneração em qualquer mês ultrapasse referido valor, será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.



Parágrafo 5º. O Fundo manterá contrato de prestação de serviços de custódia das Cotas com o Custodiante.

Parágrafo 6º. Pela prestação dos serviços de custódia das Cotas do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante o limite de até 0,06% ao ano incidindo sobre os Ativos Financeiros e caixa do Fundo, considerando o valor mínimo de R\$3.000,00 (três mil reais) ao mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir da data da contratação do serviço, e, caso a remuneração em qualquer mês ultrapasse referido valor, será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 7º. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral. Fica desde já claro que a CETIP não realiza o controle do prazo mencionado neste parágrafo.

Parágrafo 8º. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 9º. Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

Parágrafo 10º. Os Cotistas do Fundo:

- (i) não poderão exercer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.



Parágrafo 11º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas.

Parágrafo 12º. As Cotas de emissão do Fundo, depois de integralizadas, deverão ser negociadas única e exclusivamente por meio do SF, operacionalizado e administrado pela CETIP.

CAPÍTULO VIII. DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 12. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo III a este Regulamento.

Artigo 13. Por proposta da Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e desde que subscritas a totalidade das cotas da emissão anterior ou após cancelado o saldo não subscrito e integralizado das cotas da emissão anterior. A Assembleia Geral de Cotistas poderá dispor livremente sobre os termos da nova emissão de Cotas observado que:

- (i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- (ii) Os Cotistas terão direito de preferência para subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no Patrimônio Líquido do Fundo, na data da respectiva emissão. O direito de preferência poderá ser exercido apenas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão;
- (iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;
- (iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- (v) as Cotas poderão ser distribuídas conforme aprovado pela Assembleia Geral; e



(vi) as Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional em prazo a ser fixado pela Assembleia Geral, por meio da celebração de Compromisso de Investimento pelos Cotistas.

Parágrafo 1º. Conforme descrito no inciso (i) do Artigo 13 acima, o valor patrimonial das Cotas do Fundo será apurado, na abertura de cada Dia Útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor da Cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de Cotistas deverá autorizar eventual subscrição parcial das Cotas representativas das novas emissões, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 14. Exceto conforme previsto no Suplemento, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Parágrafo 1º. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

Parágrafo 2º. Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 15. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com a Administradora um Compromisso de Investimento, que definirá as regras para chamadas de capital que ocorrerão durante o Período de Investimento, nos termos deste Regulamento, chamadas estas às quais o Cotista estará obrigado, sob as penas expressamente previstas no referido instrumento.

Parágrafo 1º. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, do qual constarão, entre outras informações:



- (i) nome e qualificação do subscritor;
- (ii) número de Cotas subscritas; e
- (iii) preço de subscrição, valor total a ser integralizado pelo subscritos e respectivo prazo.

Artigo 16. As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação, serão canceladas pela Administradora.

Parágrafo 1º. As Cotas deverão ser integralizadas na medida em que ocorrerem chamadas de capital para integralização por parte da Administradora, mediante recomendação da Gestora, nos termos deste Regulamento, do respectivo Compromisso de Investimento e dos respectivos Boletins de Subscrição, observado o seguinte:

- (i) os novos cotistas do Fundo deverão integralizar à vista e em moeda corrente nacional o valor equivalente ao percentual já integralizado pelos atuais cotistas do FIP VRE III, valor este que será informado pela Administradora ao novo cotista do Fundo; e
- (ii) em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora, sendo que qualquer chamada de capital somente será realizada mediante prévia aprovação da Gestora, observado, no entanto, que a chamada de capital não poderá ocorrer nos seguintes períodos: (a) 25 de maio (inclusive) até 05 de junho (inclusive); e (b) 26 de novembro (inclusive) até 05 de dezembro (inclusive), todos de qualquer ano.

Parágrafo 2º. A integralização deverá ser feita em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível (TED), ou mediante mercado de balcão organizado, por meio do MDA, operacionalizado pela CETIP, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e em cada Compromisso de Investimento.

Parágrafo 3º. O respectivo comprovante de pagamento, desde que compensado, servirá de comprovante de quitação e recibo referente à respectiva integralização.

Parágrafo 4º. O Cotista que não realizar o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Boletim de Subscrição e no respectivo Compromisso de Investimento ficará de



pleno direito constituído em mora, podendo a Administradora, a seu exclusivo critério, promover contra o Cotista inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição e o respectivo Compromisso de Investimento como título executivo extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil, ou vender as Cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

Parágrafo 5º. Caso o Cotista inadimplente deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao Fundo, os pagamentos e amortizações a que fizer jus serão utilizados para compensação dos débitos existentes com o Fundo até o limite de seus débitos.

CAPÍTULO IX. DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 17. O Fundo é administrado pela **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002.

Artigo 18. Compete à Administradora, observados os termos e condições da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento ou da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis:

- (i) administrar o Fundo, praticando todos os atos necessários ao adequado funcionamento e manutenção do Fundo;
- (ii) convocar e presidir a Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto neste Regulamento; e
- (iii) contratar o Auditor Independente e os demais prestadores de serviço do Fundo.

Artigo 19. No uso de suas atribuições, a Administradora tem poderes para:

- (i) administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do



patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, bem como o de participar de assembleias dos Ativos Alvo;

- (iii) abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;
- (iv) selecionar, adquirir e alienar livremente os Ativos Financeiros do Fundo;
- (v) representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- (vi) transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e
- (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º. A Administradora e a Gestora deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios.

Artigo 20. A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º. São exemplos de violação do dever de lealdade da Administradora e da Gestora as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e



(iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

Parágrafo 2º. A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) escrituração das Cotas;
- (iii) auditoria independente;
- (iv) custódia de ativos financeiros que representem até 5% (cinco) do seu patrimônio líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM; e
- (v) gestão dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo 3º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços facultativos a seguir listados:

- (i) distribuição das Cotas do Fundo, quando a Administradora não prestar tais serviços;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Companhias Investidas para



fins de monitoramento; e

- (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo, que em nenhuma hipótese poderá ser exercido pela Administradora e pela Gestora, observado o disposto no Parágrafo 4º.

Parágrafo 4º. A contratação pela Administradora de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO X. DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 21. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades do Fundo;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;



- c. a documentação relativa às operações, aos imóveis e ao patrimônio do Fundo;
 - d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e
 - e. o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, e se for o caso dos Representantes dos Cotistas e profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento;
- (v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Ofertas Públicas que podem ser arcadas pelo Fundo ou com os recursos oriundos da referida Oferta Pública;
- (viii) administrar os recursos do Fundo, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (ix) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- (x) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;
- (xi) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;
- (xii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;



- (xiii) observar as disposições constantes deste Regulamento, do Prospecto e as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;
- (xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários de sua responsabilidade;
- (xv) praticar todos os atos necessários para adquirir ou alienar os Ativos Alvo que venham a ser indicados pela Gestora, em conformidade com a Política de Investimento, conforme definida neste Regulamento;
- (xvi) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros que vierem a compor a carteira do Fundo; e
- (xvii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Administradora.

Artigo 22. É vedado à Administradora e à Gestora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) conceder ou contrair empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e



integralização via chamada de capital;

- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio líquido do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 e/ou neste Regulamento;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º. As disposições previstas no inciso (ix) do Artigo 22 acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 23. É vedado, ainda, à Administradora e à Gestora:

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



empresas a eles ligadas; e

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

CAPÍTULO XI. DA RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Artigo 24. A Administradora e a Gestora, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento, da deliberação do Representante dos Cotistas ou, ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 25. A Administradora e a Gestora não será(ão) responsabilizado(s) nos casos: (a) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (b) atos de administração e/ou de gestão do Fundo que sejam praticados nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável.

Parágrafo 1º. Observado o disposto no Artigo 25 acima, o Fundo deverá ressarcir imediatamente o valor das reclamações e de todas as despesas razoáveis incorridas pela Administradora e pela Gestora, incluindo de seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados aos atos praticados pela Administradora e pela Gestora que tenham sido praticados (a) por força maior e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (b) nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

Parágrafo 2º. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo 25 está condicionada a que a Administradora e a Gestora, incluindo seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, por meio do



Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer.

CAPÍTULO XII. DA GESTORA

Artigo 26. O Fundo será gerido pela **VISTA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pais de Araújo, nº 29, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013.

Parágrafo 1º. A Gestora deverá respeitar os termos deste Regulamento no que se refere à aquisição e/ou alienação dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos Financeiros.

Artigo 27. São obrigações da Gestora:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações sobre o mercado de FII e outros mercados de ativos de cunho imobiliário e renda fixa;
- (ii) analisar, avaliar e monitorar os ativos por ela adquiridos em nome do Fundo devendo, como parte do seu dever de diligência, proceder a uma auditoria que contenha a análise dos aspectos e riscos que suportaram a decisão de investimento pela Gestora nos ativos adquiridos pelo Fundo, conforme aplicável a cada tipo de ativo;
- (iii) selecionar livremente os Ativos Alvo que possam ser adquiridos pelo Fundo, bem como as Empresas Investidas a serem investidas pela Companhia de Reinvestimento e/ou pelo Fundo, observadas as diretrizes gerais e o Parceiro de Negócios escolhido pela Gestora, observado o disposto nos itens “(iv)” e “(v)” abaixo;
- (iv) submeter ao Comitê de Investimento qualquer investimento do Fundo nos Ativos Alvo previstos no inciso “iii”, alínea “c” do Artigo 7º deste Regulamento;
- (v) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição e/ou alienação de Ativos Alvo, bem como para a aquisição de participação nas Empresas Investidas, podendo, inclusive,



assinar boletins de subscrição das Empresas Investidas, contratos de compra e venda de ações ou quotas e instrumentos de alteração contratual;

(vi) monitorar os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites, exceto os imóveis oriundos dos Empreendimentos Imobiliários;

(vii) determinar eventual prorrogação do Período de Investimento por um prazo adicional de 1 (um) ano;

(viii) propor o encerramento do Período de Investimento antecipadamente;

(ix) uma vez aprovado o investimento pelo Comitê de Investimentos nas hipóteses previstas neste Regulamento, a Gestora, no exercício de sua função, deverá analisar o investimento, dar a ordem para a aquisição dos Ativos Alvo, e, ato contínuo, comunicará a Administradora, para que realize a Chamada de Capital para integralização das cotas, nos termos do Compromisso de Investimento e do Regulamento;

(x) supervisionar a performance do Fundo;

(xi) elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

(xii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

(xiii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

(xiv) determinar à Administradora a realização de chamada de capital para integralização, nos termos do Regulamento e do respectivo Suplemento, bem como estabelecer os prazos para realização dos investimentos após a integralização das Cotas;

(xv) acompanhar as Assembleias Gerais dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos Financeiros que o



Fundo vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério, comparecer e exercer seu direito de voto, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;

(xvi) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos e aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(xvii) comparecer e votar nas assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias das companhias e/ou dos fundos de investimento nos quais o Fundo detenha participação, nos termos e condições estabelecidos em sua “Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias” ou conforme o disposto neste Regulamento;

(xviii) exercer o direito de voto dos FII nas respectivas assembleias gerais, mediante procuração outorgada pela Administradora, por meio de solicitação da Gestora à Administradora com até 72 (setenta e duas) horas de antecedência em relação à data da realização da respectiva assembleia geral;

(xix) quando do investimento em Companhias Investidas, negociar os estatutos sociais, firmar contratos de compra e venda dos ativos, acordos de acionistas/sócios, acordos de investimento, acordos de confidencialidade, instrumentos de garantias e/ou contratos relacionados com os ativos, sempre de acordo com as disposições do Regulamento e as deliberações do Comitê de Investimentos, se houver ou da Assembleia Geral de Cotistas, no melhor interesse do Fundo;

(xx) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

(xxi) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

(xxii) realizar a alocação de todos os ativos da carteira do Fundo por intermédio de entidades autorizadas pela Administradora, devendo encaminhar as notas de corretagem, e de compra e de venda de títulos e outros valores e ativos que, eventualmente, receber, para guarda da Administradora;



(xxiii) cumprir com as decisões do Comitê de Investimentos, desde que elas estejam em acordo com este Regulamento e com a legislação vigente;

(xxiv) informar o resumo do teor e a justificativa sumária dos votos proferidos nas referidas assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias ou as razões sumárias para sua abstenção ou não comparecimento, para que sejam refletidas no perfil mensal enviado aos Cotistas;

(xxv) votar nas assembleias gerais mencionadas acima sempre no melhor interesse do Fundo, buscando a valorização dos ativos que integrem as respectivas carteiras, empregando o zelo e a diligências exigidos pelas circunstâncias;

(xxvi) acompanhar e supervisionar as obras de manutenção e reformas dos eventuais ativos imobiliários que o Fundo venham a adquirir ou já adquiriu;

(xxvii) identificar novos ativos imobiliários e propor a aquisição deles, quando aplicável; e

(xxviii) caso ocorra a necessidade de aprovação prévia e/ou pelos cotistas do Fundo para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta.

Parágrafo 1º. A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e através deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 2º. A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO NAS ASSEMBLEIAS GERAIS DOS ATIVOS ALVO E DOS ATIVOS FINANCEIROS QUE O FUNDO DETENHA INVESTIMENTOS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. Os Cotistas poderão acessar a política de voto no seguinte endereço:
http://mzweb.com.br/vista/web/arquivos/Politica_de_Voto_Gestora.pdf



CAPÍTULO XIII. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

Artigo 28. Pelos serviços de administração, controladoria e escrituração das cotas do Fundo e de gestão da carteira, será devida a remuneração equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), calculada sobre o (i) Capital Comprometido durante o Período de Investimento; e (ii) sobre o Patrimônio Líquido durante o Período de Desinvestimento.

Parágrafo 1º. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, como despesa do Fundo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Parágrafo 2º. O valor mencionado no *caput* será corrigido anualmente pelo IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de cotas.

Parágrafo 3º. A Taxa de Administração será repartida entre a Administradora e a Gestora nos termos do Contrato de Gestão. Adicionalmente, a Administradora pode estabelecer, nos termos de cada contrato firmado com cada prestador de serviço, que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviço contratados, conforme acordo entre eles, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo 4º. Adicionalmente, o Fundo terá uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o *Benchmark*. A Taxa de Performance será paga à Gestora sempre que houver amortização de Cotas, ou outros pagamentos aos Cotistas autorizados por este Regulamento, conforme definição de “Va” abaixo, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pelo *Benchmark* a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações, pagamentos ou resgates de suas Cotas. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 0,20 * [Va - (\Sigma i \text{ Corrigido} - \Sigma p \text{ Corrigido})] - TPpg$$



onde,

TP = Taxa de Performance;

Va = valor total que está sendo distribuído (i) aos Cotistas a título de (a) transferência de dividendos pagos pelas Empresas Investidas ao Fundo; (b) amortização de Cotas; e/ou (c) resgate de Cotas, por ocasião da liquidação do Fundo; e (ii) à Gestora a título de pagamento da Taxa de Performance;

Σ i Corrigido = somatório de todos os valores pagos pelos Cotistas a título de integralização de Cotas, corrigidos pelo *Benchmark* desde a data da respectiva integralização até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento;

Σ p Corrigido = somatório de todos os pagamentos anteriormente feitos pelo Fundo a título de (i) transferência de dividendos pagos pelas Empresas Investidas ao Fundo; (ii) amortização de Cotas; (iii) resgate de Cotas por ocasião da liquidação do Fundo; e (iv) valores de Taxas de Performance anteriormente pagas; pagamentos esses devidamente corrigidos pelo *Benchmark* desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento; e

TPpg = valores de Taxas de Performance anteriormente pagos, pagamentos esses devidamente corrigidos pelo *Benchmark* desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento.

Parágrafo 5º. A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, como despesa do Fundo, e será paga semestralmente.

Parágrafo 6º. O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou taxa de saída.

CAPÍTULO XIV. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 29. A Administradora será substituída nas hipóteses de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos do Artigo 37 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência.



Parágrafo 1º. Na hipótese de renúncia da Administradora, ficará o renunciante obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até que a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos (a) seja devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos; e (b) seja averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o Parágrafo 1º acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da sua renúncia.

Parágrafo 3º. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira da Administradora ou da Gestora, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto da Administradora ou da Gestora, conforme seja o caso, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 4º. No caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Artigo 30. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 1º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser procedida a averbação mencionada no Parágrafo 1º do Artigo 29 acima.



Parágrafo 2º. Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 31. Nas hipóteses referidas no Artigo 29 e no Artigo 30 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos Alvo e/ou os Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 1º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo, caso exista, não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 2º. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, caso existam.

CAPÍTULO XV. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 32. A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo, conforme dispõe o inciso (i) do Artigo 37 do presente Regulamento.

Artigo 33. O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério da Administradora, distribuir aos Cotistas, até o dia 15 (quinze) de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior.



Parágrafo 1º. Para fins de clareza, a CETIP não realiza o controle dos prazos previstos no Artigo acima.

Artigo 34. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVI. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 35. A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08:
 - a. o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b. o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e/ou de outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo.
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08:
 - a. a demonstração dos fluxos de caixa do período;
 - b. o relatório do Auditor Independente; e
 - c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a. as demonstrações financeiras;



- b. o relatório do Auditor Independente;
- c. formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Cotistas;
- (v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 1º. A Administradora deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 2º. A publicação de informações referidas neste Artigo 35 deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 3º. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Parágrafo 2º do Artigo 35 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 4º. A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo 5º. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Parágrafo 6º. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis ao Fundo, devem permanecer disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede



mundial de computadores, no seguinte endereço: www.geracaofuturo.com.br, na CVM, no endereço www.cvm.gov.br, e da CETIP: www.cetip.com.br.

Artigo 36. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

Parágrafo 2º. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 3º. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;



- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração da Gestora ou Administradora;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (xiii) emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 4º. Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Parágrafo 5º. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.



Parágrafo 6º. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 7º. A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

CAPÍTULO XVII. DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 37. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) exame, anual, das contas relativas ao Fundo, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii) destituição da Administradora e da Gestora e/ou eleição de seus substitutos, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo, nos termos deste Regulamento;
- (v) deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão, transformação;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração da Taxa de Administração;
- (viii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- ;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, quando aplicável;



- (x) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e
- (xii) alteração do prazo de duração do Fundo.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) deste Artigo 37 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

Parágrafo 2º. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Artigo 38. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º. A Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 39. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por correspondência enviada diretamente para cada Cotista, por correio eletrônico.

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

Parágrafo 2º. A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer:



(i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e

(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

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

Parágrafo 4º. O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 5º. O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 6º. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

(i) em sua página na rede mundial de computadores;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima incluem, no mínimo:



- (i) as demonstrações financeiras;
- (ii) o relatório do auditor independente; e
- (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

Parágrafo 8º. As informações referidas no artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral mencionada no Parágrafo acima.

Parágrafo 9º. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos Artigo 49 abaixo; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 10º. Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do Parágrafo 6º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 4º do Artigo 39 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 11º. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 12º. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

Parágrafo 13º. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 40. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 41. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formal, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias,



devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal, deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais.

Artigo 42. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 43. As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Artigo 44 abaixo.

Artigo 44. As deliberações referentes exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (vii) e (xi) do Artigo 37 acima dependem da aprovação da maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 1º. Os percentuais de que trata o Artigo 44 acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação da Assembleia Geral qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

Artigo 45. Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) a Administradora ou a Gestora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, incluindo seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;



- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 2º. Não se aplica a vedação prevista neste Artigo 45 quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) deste Artigo 45;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 46. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

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

Artigo 47. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e



(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) acima.

Parágrafo 2º. A Administradora que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 3º. Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º acima, a Administradora pode exigir:

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

Parágrafo 4º. É vedado à Administradora:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 1º acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XVIII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 48. A Assembleia Geral dos Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.



Parágrafo 1º. A eleição dos Representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 49. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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



CVM.

Parágrafo 1º. Compete ao Representante de Cotistas já eleito informar ao administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 50. Compete aos Representantes de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08-, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes de Cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as



informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do Artigo 50 acima.

Parágrafo 2º. Os Representantes de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º. Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do Artigo 50 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 4º. Os Representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 5º. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 6º. Os Representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 7º. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XIX. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 51. Constituem encargos do Fundo:



- (i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) as taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) os gastos com qualquer Oferta Pública primária de Cotas do Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) as comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, à venda ou à locação dos Empreendimentos Imobiliários;
- (vii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 20, parágrafo 3º deste Regulamento;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xi) a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;



- (xii) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) as taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; e
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do Fundo correrão por conta única e exclusiva da Administradora.

CAPÍTULO XX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 52. O Fundo terá escrituração contábil destacada daquela relativa à Administradora e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Parágrafo 1º. Pela prestação dos serviços de auditoria ao Fundo, o Fundo pagará ao Auditor Independente o limite de até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ao ano, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 11 de novembro de 2015, e, caso a remuneração em qualquer ano ultrapasse referido valor, será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º. O exercício do Fundo terá duração de 01 (um) ano, com início em 01º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 3º. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

CAPÍTULO XXI. DOS CONFLITOS DE INTERESSE



Artigo 53. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora e/ou da Gestora ou de pessoas a ele ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora e/ou a Gestora ou pessoas a ele ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação de serviços para o Fundo, tais como (a) a distribuição das Cotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Companhias Investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para finalidades mencionadas no Parágrafo 2º do Artigo 7 acima.

Parágrafo 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) as sociedades controladoras ou sob controle da Administradora, e/ou da Gestora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;



(ii) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora e/ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora e/ou da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora ou à Gestora.

CAPÍTULO XXII.DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 54. O Fundo terá prazo de duração de 8 (oito) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos.

Artigo 55. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo 1º. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 2º. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.

Parágrafo 3º. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.



Artigo 56. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Artigo 57. Após a partilha de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 55 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

Parágrafo 1º. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Parágrafo 2º. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

Artigo 58. A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 59. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:



- (i) no prazo de 15 (quinze) dias (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF; e
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 56 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 60. Na hipótese em que, aprovada a liquidação do Fundo, ainda existam Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas poderá: (a) prorrogar o prazo do Fundo por 12 (doze) meses de forma a permitir que a Gestora consiga alienar tais Ativos Alvo através de transações privadas, pelo maior valor possível; (b) aceitar o recebimento de tais Ativos Alvo, que serão integralizados em novo fundo de investimento (a ser constituído previamente ao recebimento dos Ativos Alvo remanescentes), e cujas quotas serão distribuídas a cada um dos Cotistas e serão calculadas de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular do Fundo sobre o valor total das cotas em circulação à época; ou (c) em caso excepcional, caso os Ativos Alvo sejam considerados ilíquidos e estejam impedindo a liquidação do Fundo, autorizar a venda dos Ativos Alvo por R\$ 1,00 (um real) aos demais sócios/acionistas da Empresa Investida.

Artigo 61. Em virtude do disposto no parágrafo acima, a Gestora deverá diligenciar para que todo acordo de acionistas/sócios das Empresas Investidas, prevejam a opção de venda desmotivada por R\$ 1,00 (um real) pelo Fundo ou pela Companhia de Reinvestimento, conforme seja o caso.

Artigo 62. Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do Prazo de Duração ou pela liquidação do Fundo. Mediante orientação da Gestora, a Administradora poderá proceder à amortização das Cotas, de forma que a Gestora deverá realizar a comunicação formal à Administradora, para que esta última proceda com a amortização de cotas. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas integralizadas existentes. É vedado à Administradora a amortização das Cotas que não observe o disposto neste artigo.

Parágrafo 1º. Em qualquer hipótese de amortização, esta se dará após o abatimento de todas as taxas, encargos, comissões e despesas ordinárias do Fundo tratadas neste Regulamento.



Parágrafo 2º. O pagamento das amortizações deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação formal da Gestora à Administradora.

Parágrafo 3º. As amortizações serão realizadas observada a seguinte ordem de realização: (a) primeiro a amortização do valor principal investido; e (b) posteriormente a amortização do valor dos rendimentos.

Parágrafo 4º. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação aos Cotistas prevista neste Regulamento, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente caso os prazos de pagamento sejam dias não úteis, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP.

CAPÍTULO XXIII. ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 63. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observados os termos do Artigo 33 acima; e
- (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo 1º. De acordo com o Parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.



Parágrafo 2º. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de manter o Fundo com as características previstas nos incisos (i) e (ii) deste Artigo 63.

Parágrafo 3º. A Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no SF, administrado e operacionalizado pela CETIP, não podendo ser assegurado que um Cotista não venha a transferir suas Cotas para o Escriturador.

CAPÍTULO XXIV. COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 64. O Fundo terá um Comitê de Investimento que terá como funções e atribuições especificamente a aprovação dos investimentos de que tratam o inciso “iii”, alínea “c” do Artigo 7.

Artigo 65. O Comitê de Investimentos será composto por 4 (quatro) membros pessoas naturais, sendo 3 (três) membros e seu suplente indicados pela Gestora e 1 (um) membro e seu suplente indicados pelo coordenador líder da Primeira Emissão.

Parágrafo 1º. Os membros indicados deverão ser pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, e possuirão mandato pelo Prazo de Duração do Fundo.

Parágrafo 2º. Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação à Gestora. No caso de renúncia de qualquer membro do Comitê de Investimento, a Gestora terá o direito de eleger um novo membro para substituí-lo.

Parágrafo 3º. Os membros do Comitê de Investimento não farão jus a qualquer remuneração, por parte do Fundo, em virtude do exercício de suas funções como membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo 4º. Em caso de vacância do cargo do membro do Comitê de Investimento, em razão de renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, a Gestora elegerá novo membro em substituição, no prazo de 10 (dez) dias contados da data em que o cargo ficou vago. Até a referida substituição, o Comitê de Investimentos poderá deliberar, temporariamente com número de membros inferior ao previsto no Artigo 65 acima.



Parágrafo 5º. As convocações do Comitê de Investimento deverão ser feitas com antecedência de 7 (sete) dias corridos, por escrito ou correio eletrônico, pela Gestora ou por qualquer membro do Comitê de Investimentos, podendo ser dispensadas quando estiverem presentes todos os membros. Sempre que necessário, as reuniões do Comitê de Investimentos poderão ser realizadas por meio de teleconferências.

Artigo 66. O Comitê de Investimento se reunirá no local indicado na convocação, sempre que necessário. As reuniões poderão ser convocadas por qualquer membro do Comitê de Investimento por iniciativa própria ou mediante solicitação da Gestora, sendo estes obrigados a comparecer em todas as reuniões.

Parágrafo 1º. Os membros do Comitê de Investimento poderão participar das reuniões de forma presencial ou por meio de vídeo conferência, conferência telefônica ou e-mail, sendo que de todas as reuniões realizadas será elaborada uma ata da reunião do Comitê de Investimento.

Parágrafo 2º. Cada membro do Comitê de Investimento terá direito a 1 (um) voto sobre qualquer questão submetida ao Comitê de Investimento.

Parágrafo 3º. As reuniões do Comitê de Investimento somente serão validamente instaladas com a presença de todos os seus membros.

Parágrafo 4º. Toda resolução, medida ou decisão que deva ou possa ser tomada ou adotada pelo Comitê de Investimento deverá ser tomada ou adotada por unanimidade de votos dos membros do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 5º. O secretário e o presidente de cada reunião do Comitê de Investimentos serão um membro da Gestora, sendo que o secretário lavrará ata da reunião e disponibilizará cópia da referida ata aos membros em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização da respectiva reunião, que ficará armazenada na sede da Administradora. A Administradora deverá arquivar as atas da reunião do Comitê de Investimento durante todo o prazo de vigência do Fundo.

Parágrafo 6º. Para o bom desempenho do Comitê de Investimentos, a Gestora elaborará e enviará a todos os membros do Comitê de Investimentos o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos, até a data da convocação, que abrangerá, no mínimo, a descrição do Ativo Alvo a ser adquirido pelo Fundo.



Parágrafo 7º. Os membros do Comitê de Investimento deverão informar à Administradora, e esta deverá informar aos Cotistas, qualquer situação e os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo.

CAPÍTULO XXV. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 67. Para os fins deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma válida de correspondência entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para fins de convocação da Assembleia Geral de Cotista e dos procedimentos para a realização de consulta formal.

Parágrafo 1º. O envio de informações por meio de correio eletrônico previsto neste Artigo 67 depende da anuência do Cotista, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda da referida autorização.

Parágrafo 2º. O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o Fundo e a CVM.

CAPÍTULO XXVI. DO FORO

Artigo 68. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 30 de novembro de 2017.

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Administradora

ANEXO I - DEFINIÇÕES

Os termos e expressões adotados, gravados em letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural.

<p>“<u>Administradora</u>”</p>	<p>A GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002;</p>
<p>“<u>Assembleia Geral de Cotistas</u>” ou “<u>Assembleia Geral</u>”</p>	<p>A assembleia geral de Cotistas do Fundo;</p>
<p>“<u>Ativos Alvo</u>”</p>	<p>As ações das Companhias Investidas ou das Companhias de Reinvestimento, Quotas das Sociedades Investidas, imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, CRI e Debêntures;</p>
<p>“<u>Ativos Financeiros</u>”</p>	<p>Os títulos públicos federais, fundos de renda fixa regulados pela CVM nº 555/14, operações compromissadas e recibos ou certificados de depósito bancário, LCI e LH;</p>
<p>“<u>Auditor Independente</u>”</p>	<p>Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pelo Administrador.</p>
<p>“<u>BACEN</u>”</p>	<p>O Banco Central do Brasil;</p>
<p>“<u>Benchmark</u>”</p>	<p>Corresponde a IPCA + 6% (seis por cento) ao ano. O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO</p>

	DE RISCOS PARA OS COTISTAS. ADEMAIS, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DISPOSTA NESTE REGULAMENTO, PRINCIPALMENTE COM RELAÇÃO AO FATOR DE RISCO “RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO”;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	O documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo investidor;
“ <u>Capital Comprometido</u> ”	A soma de todos os valores subscritos pelos Cotistas, nos termos de cada Compromisso de Investimentos;
“ <u>CETIP</u> ”	A CETIP S.A. - Mercados Organizados;
“ <u>CMN</u> ”	O Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ/MF</u> ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	Significa a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada;
“ <u>COFINS</u> ”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Comitê de Investimento</u> ”	O comitê de investimentos conforme atribuições estabelecidas no Capítulo XXIV deste Regulamento
“ <u>Companhia de Reinvestimento</u> ”	A companhia brasileira, com ou sem registro de companhia aberta perante a CVM, que tem por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário mediante o investimento em Sociedades Investidas ou Companhias Investidas, nos termos do inciso III do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08;

<u>“Companhias Investidas”</u>	As companhias brasileiras, com ou sem registro de companhia aberta perante a CVM, que tenham por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário diretamente, que venham a ser objeto de investimento pela Companhia de Reinvestimento ou pelo Fundo, nos termos do inciso III do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08;
<u>“Compromisso de Investimento”</u>	Cada instrumento particular de compromisso de investimento, devidamente assinado pelo Fundo, representado pela Administradora, e por cada Cotista do Fundo que assim se compromete a integralizar Cotas sempre que houver chamadas de capital por parte da Administradora, sob prévia e expressa recomendação da Gestora;
<u>“Contrato de Gestão”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Gestão de Carteira do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII”</i> , a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a Gestora, por meio do qual o Fundo contrata a Gestora para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto neste Regulamento;
<u>“Cotas”</u>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;
<u>“Cotistas”</u>	Os titulares de Cotas do Fundo;
<u>“Custodiante”</u>	Instituição financeira que venha a ser contratada pelo Administrador devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia das Cotas do Fundo;
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Início”</u>	A data da primeira integralização de Cotas, mediante chamada de capital a ser enviada pela Administradora, conforme prévia autorização e orientação da Gestora, nos termos do Compromisso de Investimento, que deverá

	ocorrer quando for atingido o montante mínimo da Primeira Emissão;
“ <u>Dia Útil</u> ”	De segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro, ressalvados os pagamentos realizados por meio da CETIP, que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo;
“ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ”	O projeto destinado à construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos, ou investimento em imóveis visando viabilizar projetos residenciais, comerciais e/ou hoteleiros, para posterior alienação ou loteamento, que esteja em desenvolvimento ou que venha a ser desenvolvido por um Parceiro de Negócios;
“ <u>Empresas Investidas</u> ”	As Sociedades Investidas, as Companhias Investidas e a Companhia de Reinvestimento assim consideradas em conjunto;
“ <u>Escriturador</u> ”	Instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pelo Administrador devidamente habilitada para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo;
“ <u>FII</u> ”	O fundo de investimento imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08;
“ <u>Fundo Referenciado DI</u> ”	O XP REFERENCIADO FUNDO DE INVESTIMENTO REFERENCIADO DI , constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.843.445/0001-97.
“ <u>Fundo</u> ”	O VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , fundo de investimento imobiliário,

	constituído sob a forma de condomínio fechado;
“ <u>Gestora</u> ”	A VISTA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pais de Araújo, nº 29, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013;
“ <u>IGP-M</u> ”	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”	São os investidores qualificados definidos no artigo 9-B e no artigo 9-C da Instrução CVM nº 539/13;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	O Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 7.536 de 26 de julho de 2011;
“ <u>IPCA</u> ”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRRF</u> ”	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>LCI</u> ”	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;

“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>LH</u> ”	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada;
“ <u>Oferta Pública</u> ”	Qualquer oferta pública de Cotas do Fundo, a ser realizada de acordo com as normas regulamentares aplicáveis;
“ <u>Parceiro de Negócios</u> ”	Uma sociedade brasileira, ou estrangeira, que tenha por objeto social o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários através de uma Empresa Investida;
“ <u>Período de Colocação</u> ”	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão;
“ <u>Período de Desinvestimento</u> ”	É o período a partir do dia seguinte à data de encerramento do Período de Investimento, até a data de liquidação do Fundo, em que a Gestora deverá interromper todo e qualquer investimento nos Ativos Alvo, exceto com relação aos compromissos assumidos de futuros aportes de investimentos aprovados dentro do Período de Investimentos, e dará início a um processo de desinvestimento total do Fundo, mediante estudos, análises e estratégias de desinvestimento que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo, propiciem aos Cotistas melhor retorno possível;
“ <u>Período de Investimento</u> ”	É o período de 3 (três) anos contados da Data de Início, prorrogáveis por um período adicional de 1 (um) ano por determinação da Gestora;
“ <u>PIS</u> ”	O Programa de Integração Social;
“ <u>Poder Público</u> ”	Qualquer autoridade, órgão, vara, agência, tribunal, árbitro, câmara ou comissão, seja federal, estadual ou

	municipal, nacional, estrangeira ou supranacional, governamental, administrativa, regulatória ou autorregulatória, incluindo qualquer bolsa de valores reconhecida;
“ <u>Política de Investimento</u> ”	É a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Artigo 6 deste Regulamento;
“ <u>Prazo de Duração</u> ”	O prazo de duração do Fundo, conforme previsto no Artigo 2 deste Regulamento;
“ <u>Primeira Emissão</u> ” ou “ <u>Primeira Oferta Pública</u> ”	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo III desse Regulamento;
“ <u>Prospecto</u> ”	O prospecto da Primeira Oferta Pública;
“ <u>Regulamento</u> ”	Este regulamento do Fundo;
“ <u>Representante dos Cotistas</u> ”	Um ou mais representantes nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;
“ <u>Resolução CMN nº 3.932/10</u> ”	É a Resolução do CMN nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010; e
“ <u>SF</u> ”	É o Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP;
“ <u>Sociedades Investidas</u> ”	As sociedades limitadas e/ou as sociedades em conta de participação, que tenham por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário diretamente, e que venham a ser objeto de investimento pela Companhia de Reinvestimento;
“ <u>Suplemento</u> ”	É o suplemento constante do Anexo III deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;



“ <u>Taxa de Administração</u> ”	A remuneração devida pelo Fundo à Administradora e à Gestora, conforme estabelecido no Artigo 28 deste Regulamento;
“ <u>Taxa de Performance</u> ”	É a taxa de performance prevista no Parágrafo 4º do Artigo 28 deste Regulamento; e



ANEXO II - FATORES DE RISCO

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Riscos Referentes à Primeira Emissão:

- I. **Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Primeira Emissão:** A Primeira Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o montante mínimo da Primeira Emissão, equivalente à R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Na ocorrência desta hipótese, a Administradora 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. Adicionalmente, caso seja atingido o montante mínimo da Primeira Emissão, mas não seja atingido o montante total da Primeira Emissão, equivalente a R\$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais), o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.
- II. **Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Primeira Emissão:** O início da negociação das Cotas ocorrerá somente após a data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário por até 180 (cento e oitenta) dias como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.
- III. **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Primeira Emissão:** A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na Primeira Emissão poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora e a



Gestora não têm como garantir que a aquisição das Cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

- IV. **Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico bem como ao Fundo e o seu Setor de Atuação:

- I. **Riscos em Decorrência do Ambiente Macroeconômico:** O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;



- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

- II. **Risco de Mercado dos Ativos Financeiros e dos Ativos Alvo:** Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.
- III. **Risco de Crédito:** As obrigações decorrentes dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.
- IV. **Risco Relacionado à Liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no



mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na CETIP. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- V. **Risco de Mercado das Cotas do Fundo:** Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à venda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.
- VI. **Risco Tributário:** Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.



- VII. **Risco de Concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, observados os limites previstos neste Regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros de responsabilidade de poucos devedores, bem como em um determinado Empreendimento Imobiliário cujo investimento tenha se dado, direta ou indiretamente, por meio de investimento em cotas/ações de uma Sociedade Investida ou de uma Companhia Investida. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo Financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.
- VIII. **Risco Operacional:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.
- IX. **Risco de Governança:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.
- X. **Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário:** Os riscos associados ao setor imobiliário



incluem, mas não se limitam, aos seguintes: (a) longo período compreendido entre o início do desenvolvimento de um Empreendimento Imobiliário e sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer a performance e o sucesso de tal empreendimento, tais como: elevação súbita da taxa de juros, recessão ou retração econômica, dentre outros; (b) precificação incorreta do produto, além da concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região. Nesses casos, o investimento na Empresa Investida causará retornos deficientes do investimento, poderá elevar a exposição de capital ou até causar prejuízos, uma vez que nesse caso, a Empresa Investida pode ser forçada a realizar seus ativos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo os ganhos do Fundo ou até causando prejuízo; (c) possibilidade de interrupção ou atraso no fornecimento de materiais de construção e/ou equipamentos, que podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do referido projeto; e (d) dificuldade no repasse de recebíveis das Empresas Investidas relativos à comercialização dos respectivos ativos, se for o caso, uma vez que não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição de tais recebíveis imobiliários. Nesse caso, a Empresa Investida pode ser forçada a ceder os recebíveis mediante desconto maior do que o projetado. A ocorrência de um ou mais destes fatores poderá resultar em efeito negativo sobre os negócios das Empresas Investidas das quais o Fundo participe. Adicionalmente, as atividades das Empresas Investidas estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção ao meio-ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, entre outros, e que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção de certas negociações com clientes. As companhias que atuam no mercado imobiliário são obrigadas a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para suas atividades. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, tais companhias podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou ficar sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Podem, ainda, ser obrigadas a arcar com substanciais gastos com a reparação ou indenização de danos ambientais e medidas compensatórias. Além disso, demoras ou indeferimentos na emissão ou renovação de licenças ambientais podem prejudicar ou impedir a instalação e manutenção desses empreendimentos imobiliários. O poder público pode, também, editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e



regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas do setor imobiliário e de construção civil a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para empreendimentos que não precisavam de licença ambiental. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso para as Empresas Investidas nas quais o Fundo investirá.

- XI. **Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão da Gestora, em Ativos Alvo e em Ativos Financeiros, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

ADICIONALMENTE, CUMPRE DESTACAR QUE O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, ESTIMATIVA, PROJEÇÃO OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

O BENCHMARK SERÁ CONSIDERADO COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR O BENCHMARK PARA AS COTAS DO FUNDO.

- XII. **Risco Atrelado ao Fundo Referenciado DI:** Os Investidores Qualificados que subscreverem Cotas do Fundo deverão subscrever e integralizar cotas do Fundo Referenciado DI em quantidade suficiente para assegurar a integralização das Cotas subscritas no Fundo. Adicionalmente, os Investidores Qualificados, ao assinarem o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, outorgarão procuração ao coordenador líder da Primeira Emissão para que este possa solicitar o resgate dos



recursos do Fundo Referenciado DI e utilizá-los, por conta e ordem de cada investidor, na integralização das Cotas do Fundo. Assim, a cada chamada de capital a ser realizada pela Administradora, as cotas do Fundo Referenciado DI serão amortizadas e os respectivos recursos serão utilizados para a integralização das Cotas do Fundo. Dessa forma, o investimento no Fundo Referenciado DI poderá acarretar aos Cotistas perda do capital investido e, conseqüentemente, dado que um valor menor de cotas do Fundo Referenciado DI será amortizado, não há como assegurar que os recursos utilizados para a integralização das Cotas do Fundo serão suficientes.

- XIII. **Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimento e de Chamadas Adicionais de Capital:** Em caso de Cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela Administradora ou em decorrência de problemas operacionais que inviabilizem o resgate das Cotas do Fundo Referenciado DI no prazo estipulado pela Administradora, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia Geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos Cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado;
- XIV. **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor:** Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- XV. **Risco de Diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.
- XVI. **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:** A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão



acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

- XVII. **Risco do Prazo:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado à custo. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros têm seu valor calculado à custo. Desta forma, referido cálculo poderá causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo calculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.
- XVIII. **Risco do Investimento nos Ativos Financeiros:** O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.
- XIX. **Risco de Desapropriação, Tombamento, Incidência de Preempção ou Criação de Zonas Especiais de Preservação Cultural:** Caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de



titularidade do Fundo, de titularidade de uma Companhia Investida ou de titularidade de uma Sociedade Investida, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Companhias Investidas, das Sociedades Investidas e do Fundo, suas situações financeiras e resultados. Adicionalmente, outras restrições aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo, das Empresas Investidas e, conseqüentemente, para a rentabilidade das Cotas.

- XX. **Riscos Relacionados às Empresas Investidas:** Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. A Fundo poderá alocar seus recursos em Ativos Alvo. Não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Empresas Investidas; (ii) solvência das Empresas Investidas; e (iii) continuidade das atividades das Empresas Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o valor das Cotas e, conseqüentemente, prejudicar os Cotistas. Não obstante a diligência e o cuidado da Gestora, os proventos podem vir a se frustrar em razão da insolvência, recuperação judicial e/ou extrajudicial, falência, mau desempenho operacional das Empresas Investidas, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Ainda, o Fundo influenciará a definição da política estratégica e a gestão das Empresas Investidas. Desta forma, caso determinada Empresa Investida tenha sua falência decretada e/ou caso venha requerer a sua recuperação judicial e/ou extrajudicial e/ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da Empresa Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Empresa Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor de suas Cotas.



- XXI. **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Empreendimentos Imobiliários:** Os imóveis dos Empreendimentos Imobiliários que serão investidos pelo Fundo poderão encontrar-se em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Empreendimentos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores e consequente rentabilidade das Cotas do Fundo. O construtor dos referidos Empreendimentos Imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às Cotas do Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.
- XXII. **Risco de Liquidação Antecipada do Fundo:** O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos Cotistas, podendo os Cotistas sofrer prejuízos patrimoniais.
- XXIII. **Risco das Contingências Ambientais:** Dado que o Fundo pode investir diretamente e/ou indiretamente em imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.
- XXIV. **Risco Jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- XXV. **Risco Regulatório:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil,



está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

- XXVI. **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo:** O investimento nos Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.
- XXVII. **Risco Relacionado ao Parceiro de Negócios:** O Fundo poderá investir em Empresas Investidas que sejam controladas por um Parceiro de Negócios. Os Empreendimentos Imobiliários poderão vir a ser desenvolvidos mediante a instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, existindo, no entanto, restrições acerca do tipo de Empreendimento Imobiliário e do momento adequado para a sua instituição. Nesse sentido, caso um determinado Empreendimento Imobiliário não possa ser objeto de instituição de patrimônio de afetação, em função do tipo do Empreendimento Imobiliário ou do seu estágio de evolução, o Fundo poderá vir a ser afetado por problemas que venham a afetar o Parceiro de Negócios, tais como falência, recuperação judicial ou outros. Nesses casos o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados, se confundindo com os demais ativos do Parceiro de Negócios. Nesta hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e/ou das Empresas Investidas poderão



ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

- XXVIII. **Certas atividades do Fundo e/ou das Empresas Investidas estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e das Empresas Investidas:** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários pelo Fundo e/ou pelas Empresas Investidas poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data de encerramento da Primeira Emissão poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e das Empresas Investidas, afetando adversamente as atividades do Fundo e das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano ser alteradas após a aquisição de um imóvel referente a um Empreendimento Imobiliário por uma Empresa Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.
- XXIX. **As atividades do Fundo e das Empresas Investidas estão sujeitas a uma extensa legislação e regulamentação ambiental, o que pode implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e das Empresas Investidas:** As operações do Fundo e das Empresas Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo e as Empresas Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais 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 os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel objeto de um Empreendimento Imobiliário pelo Fundo ou por uma Empresa Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXX. Eventos de força maior relacionados aos imóveis poderão impactar as atividades do Fundo: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Alvo integrantes de sua carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo, incluindo os imóveis referentes aos Empreendimentos Imobiliários e outros bens relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

XXXI. Os imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção: Os imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das Empresas Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e



alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXII. Parte dos investimentos do Fundo e das Empresas Investidas poderão ser concentrados em Empreendimentos Imobiliários que não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem ao Fundo, direta ou indiretamente, por meio das Empresas Investidas, opção de venda contra o Parceiro de Negócios ou contra qualquer terceiro (*put*) da participação do Fundo nas Empresas Investidas ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário: O Fundo e/ou as Empresas Investidas poderão investir em Empreendimentos Imobiliários, observados os limites previstos neste Regulamento, que não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem ao Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Empresas Investidas, opção de venda contra o Parceiro de Negócios ou contra qualquer terceiro (*put*) da participação do Fundo nas Empresas Investidas ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. Caso não sejam obtidas as licenças de construção dos Empreendimentos Imobiliários nos quais o Fundo e/ou as Empresas Investidas invistam, nos termos deste parágrafo, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas, poderão ser afetados de forma significativa.

XXXIII. Na qualidade de proprietários dos imóveis, as Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietários dos imóveis e no âmbito de suas atividades, as Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Empresas Investidas e/ou o Fundo tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se



as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

- XXXIV. **Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários podem afetar a rentabilidade do Fundo:** O Fundo e/ou as Empresas Investidas, na qualidade de proprietárias dos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos na região afetada pelos Empreendimentos Imobiliários, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Tais fatores poderão incorrer em despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica das Empresas Investidas e do Fundo, bem como a rentabilidade dos Cotistas.
- XXXV. **As Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em precificar os imóveis, podendo adquiri-los por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível:** O objetivo do Fundo contempla a aquisição de imóveis para posterior venda. Poderá ser elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos imóveis, as Empresas Investidas o Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Empresas Investidas e/ou pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo ou das Empresas Investidas, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.
- XXXVI. **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 incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Empresas Investidas e/ou com o Fundo (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de 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 incorporação imobiliária 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 das Empresas Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo e das Empresas Investidas poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, conseqüentemente, um aumento nos preços dos Imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse do Fundo e das Empresas Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelas Empresas Investidas e/ou pelo Fundo. Se as Empresas Investidas 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 Quotistas. Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos Imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Empresas Investidas e/ou o Fundo necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade do Fundo e das Empresas Investidas de financiarem o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a



rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXVII. As Empresas Investidas poderão desenvolver mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo, sendo que, neste caso, resultados negativos de um Empreendimento Imobiliário poderão afetar os resultados dos demais Empreendimentos Imobiliários: O Fundo deterá participação societária nas Empresas Investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Empresa Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um Empreendimento Imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Além disso, as Empresas Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do Empreendimento Imobiliário, a Empresa Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, o Fundo poderá ter que solicitar aos Cotistas o aporte adicional de recursos no Fundo, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela Empresa Investida no âmbito do Empreendimento Imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais Empreendimentos Imobiliários da Empresa Investida poderão ser afetados diretamente. Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado do Fundo, das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. O Fundo e as Empresas Investidas poderão ter dificuldades para negociar e realizar a venda de imóveis conforme originalmente planejado. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Empresas Investidas e/ou o Fundo realizarem a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Empresas Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXVIII. O Fundo e as Empresas Investidas poderão ter dificuldades para executar os Acordos de Sócios celebrados com os Parceiros de Negócios: O Fundo realizará, direta ou



indiretamente por meio das Empresas Investidas, investimentos em imóveis dos Empreendimentos Imobiliários em conjunto com Parceiros de Negócios, sendo que a relação do Fundo ou das Empresas Investidas com os Parceiros de Negócios será regulada por meio dos acordos de sócios. O acordo de sócios deverá estabelecer, dentre outras coisas, as regras pertinentes ao exercício, pelo Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Empresa Investida, de opção de venda contra o Parceiro de Negócios (put) da sua participação na Empresa Investida ou no Empreendimento Imobiliário objeto do acordo de sócios, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. Na hipótese de exercício da opção de venda pelo Fundo, não há garantia de que o Parceiro de Negócios pagará ao Fundo o valor da participação detida pelo Fundo na Empresa Investida ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, o que poderá impactar negativamente o plano de investimento e a situação financeira do Fundo e das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXIX. Não há como garantir que os Parceiros de Negócios cumprirão suas obrigações nos termos dos Acordos de Sócios: O Fundo realizará, direta ou indiretamente por meio das Empresas Investidas, investimentos em Empreendimentos Imobiliários em conjunto com Parceiros de Negócios, sendo que a relação do Fundo ou das Empresas Investidas com os Parceiros de Negócios será regulada por meio dos Acordos de Sócios. Não há garantias de que os Parceiros de Negócios cumprirão com as suas obrigações estabelecidas nos Acordos de Sócios, o que poderá afetar o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e impactar adversamente os planos de investimento e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XL. Não há como garantir que os Parceiros de Negócios terão capacidade financeira para cumprir suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Empresas Investidas: A participação do Parceiro de Negócios no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários é imprescindível à consecução da Política de Investimento e, portanto, ao alcance do objetivo do Fundo. Não há garantias de que os Parceiros de Negócios terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das Empresas Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários poderá ser totalmente comprometido. Além disso, o Fundo e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos



Parceiros de Negócios, inclusive no que diz respeito a financiamentos à produção contratados no âmbito das Empresas Investidas. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

- XLI. **Não há como garantir que os incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Empresas Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais:** Os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos especialmente mediante a participação dos incorporadores. Não há garantias de que os incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Empresas Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos incorporadores. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.
- XLII. **Não há como garantir que as construtoras cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Empresas Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais:** O objetivo do Fundo contempla a construção de Imóveis para posterior venda. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Empresas Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Quotas.
- XLIII. **Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo**



desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Empresas Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais: O Fundo e as Empresas Investidas contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Empresas Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

- XLIV. Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar simultaneamente como construtores dos Empreendimentos Imobiliários:** Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar também como construtores no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, uma vez que o incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo Incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma dos Empreendimentos Imobiliários, nos resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos dos Cotistas.
- XLV. O Fundo e as Empresas Investidas estão sujeitos à capacidade financeira dos adquirentes dos Imóveis:** Os resultados do Fundo e das Empresas Investidas estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as Empresas Investidas relativos à aquisição de Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Empresas Investidas



e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

- XLVI. **A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer direito sobre os Ativos Alvo integrantes da carteira, incluindo os imóveis dos Empreendimentos Imobiliários:** As Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Alvo integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.
- XLVII. **A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo:** O investimento nas Quotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Quotista dependerá do resultado do Fundo e, por conseguinte, das Empresas Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e das Empresas Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Empresas Investidas e do Fundo.
- XLVIII. **Demais Riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.



ANEXO III - SUPLEMENTO DAS COTAS DO VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

Montante Total da Primeira Emissão:	R\$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais)
Quantidade de Cotas:	37.038 (trinta e sete mil e trinta e oito) Cotas.
Preço de Subscrição:	R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.
Cotas Adicionais:	Até 7.408 (sete mil e quatrocentas e oito) Cotas, correspondente a R\$ 7.408.000,00 (sete milhões e quatrocentos e oito mil reais).
Cotas do Lote Suplementar:	Até 5.556 (cinco mil e quinhentas e cinquenta e seis) Cotas, correspondente a R\$ 5.556.000,00 (cinco milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil reais).
Distribuição Parcial e montante mínimo da Primeira Emissão:	Será admitida a subscrição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão. Caso não seja atingido o montante mínimo da Primeira Emissão, a Primeira Emissão será cancelada, bem como as eventuais Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas serão canceladas.
Montante Mínimo por investidor:	50 (cinquenta) Cotas, equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução CVM nº



Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:

400/03.

As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pela Administradora.

As Cotas deverão ser integralizadas na medida em que ocorrerem chamadas de capital para integralização por parte da Administradora, mediante recomendação da Gestora, nos termos do Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento, observado o seguinte: (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for atingido o montante mínimo da Primeira Emissão, os novos cotistas do Fundo deverão integralizar à vista e em moeda corrente nacional o valor equivalente ao percentual já integralizado pelos atuais cotistas do FIP VRE III, valor este que será informado pela Administradora ao novo cotista do Fundo; e (ii) em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora, sendo que qualquer chamada de capital somente será realizada mediante prévia aprovação da Gestora, observado, no entanto, que a chamada de capital não poderá ocorrer nos seguintes períodos: (a) 25 de maio (inclusive) até 05 de junho (inclusive); e (b) 26 de novembro (inclusive) até 05 de dezembro (inclusive), todos de qualquer ano. As integralizações serão realizadas com recursos decorrentes do resgate de cotas do Fundo



Referenciado DI, em nome do respectivo Investidor.

Com relação ao item (i) acima, esclarece-se que as cotas detidas pelos atuais cotistas do FIP VRE III não serão canceladas e os compromissos de investimento firmados pelos atuais cotistas do FIP VRE III continuarão em vigor.

No caso de mora, o Preço de Subscrição será corrigido nos termos e condições descritos no Regulamento, sujeitando-se o Cotista inadimplente ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) ao mês de seu débito, e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Visando assegurar o cumprimento das chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, os investidores deverão subscrever e integralizar cotas do Fundo Referenciado DI em quantidade suficiente para assegurar a integralização das Cotas subscritas no Fundo.

Adicionalmente, os investidores, ao assinarem o boletim de subscrição da Primeira Emissão e o Compromisso de Investimento, outorgarão procuração ao coordenador líder da Primeira Emissão para que este possa solicitar o resgate dos recursos do Fundo Referenciado DI e utilizá-los, por conta e ordem de cada investidor, na integralização das Cotas do



	<p>Fundo. Assim, a cada chamada de capital a ser realizada pela Administradora, as cotas do Fundo Referenciado DI serão amortizadas e os respectivos recursos serão utilizados para a integralização das Cotas do Fundo.</p>
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A Primeira Oferta Pública é destinada para Investidores Qualificados.
Período de Colocação:	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.
Regime de Distribuição das Cotas:	As Cotas objeto da Primeira Oferta Pública, incluindo as Cotas do lote suplementar e as Cotas adicionais, serão distribuídas pelo coordenador líder da Primeira Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo ser contratadas outras instituições financeiras para realizar a distribuição pública das Cotas.
Administradora:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.
Coordenador Líder:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestora:	Vista Investimentos Imobiliários Ltda.



ANEXO IV - REGRAS DE SELEÇÃO E DE ALOCAÇÃO DE ATIVOS ALVO

Quando reconhecida uma oportunidade de investimento, tanto em ofertas primárias, públicas ou privadas, quanto no mercado secundário, são analisados os seguintes itens:

- (i) Documentação disponível de acordo com as políticas de investimento do FUNDO, de modo a verificar seu enquadramento;
- (ii) Estrutura da operação;
- (iii) Riscos de crédito do negócio, considerando, entre outros:
 - a. Liquidez; e
 - b. Nível de alavancagem.
- (iv) Riscos de crédito do vendedor (quando aplicável), considerando, entre outros:
 - a. Liquidez;
 - b. Nível de alavancagem;
 - c. SERASA ou equivalente;
 - d. Histórico do devedor; e
 - e. Garantias.
- (v) Rentabilidade frente aos interesses do Fundo;
- (vi) Situação do mercado;
- (vii) Disponibilidade para alocação e limites de concentração por ativo; e
- (viii) Prazo e demais características do ativo alvo.

Quando aplicável, os documentos referentes ao responsável pela incorporação, ou pelo desenvolvimento do loteamento, serão enviados à equipe para análise - conforme documentação estabelecida abaixo:

- (i) Apresentação institucional (incluindo organograma societário);
- (ii) Demonstrações financeiras e balancete mais recente;
- (iii) Abertura do endividamento bancário atualizado; e
- (iv) Demais documentos necessários para *due diligence* financeira, operacional, de engenharia e jurídica.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 626385e987c6a763632a3b0d38afe483

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

Características do documento original

Arquivo:	Regulamento VRE III (v_Assinado.pdf)
Páginas:	87
Nomes:	1
Descrição:	Regulamento
Registro:	Vinculado
Protocolo averbado:	1901687

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=GABRIEL OTAVIO LANSAC:33785606818, OU=Autenticado por AR CERTISIGN, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 17/11/2017 à 17/11/2018

Data/Hora computador local: 05/12/2017 05:26:59

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=Autenticado por AR CERTISIGN, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 29/11/2017 à 29/11/2018

Data/Hora computador local: 05/12/2017 05:29:07

Carimbo do tempo: Não