

**REGULAMENTO DO  
VRE HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -  
FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTEL**

## REGULAMENTO DO VRE HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTEL

O “VRE HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTEL”, constituído com base na Lei nº 8.668/93, na Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento, conforme o disposto abaixo.

Os termos definidos e expressões adotadas neste Regulamento iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Anexo I do presente Regulamento.

### 1. OBJETO

1.1. O Fundo tem por objeto a captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários para aquisição de (i) imóveis com destinação hoteleira, incluindo aquisição de terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos, com finalidade de venda, locação ou arrendamento, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento (“Imóveis-Alvo”), e/ou (ii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo (“Participação Societária”, e em conjunto com Imóveis Alvo, os “Ativos Imobiliários”).

1.2. As aquisições dos Imóveis-Alvo pelo Fundo deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos Imóveis-Alvo;
- II. Os Imóveis-Alvo poderão estar onerados quando da sua aquisição;
- III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidades que, embora não possuindo a condição de capital, tenham população compatível com o porte do Imóvel-Alvo;
- IV. Os Imóveis Alvo poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, mediante a celebração de compromissos de compra e venda, as quais poderão ser honradas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

## **2. FORMA DE CONSTITUIÇÃO**

2.1. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas Cotas somente serão resgatadas em virtude de sua liquidação, sendo admitida a amortização das Cotas, conforme disposto no presente Regulamento.

## **3. PÚBLICO ALVO**

3.1. O Fundo é destinado a receber recursos de pessoas naturais e jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

3.2. As Cotas do Fundo serão emitidas nos termos dos respectivos Suplementos, que detalham os aspectos relacionados à cada emissão e distribuição de Cotas do Fundo.

3.3. Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer investidor, excetuadas hipóteses de limitação de subscrição primária definidas no respectivo Suplemento.

3.4. Não obstante o disposto acima, observado o disposto no artigo 2º da Lei n.º 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

## **4. PRAZO DE DURAÇÃO**

4.1. O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral, conforme disposto neste Regulamento.

## **5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

### Administração

5.1. O Fundo será administrado pela **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório nº 6.819, expedido em 17 de maio de 2002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20 - 12º andar, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010.

5.1.1. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- I. registrar o documento de constituição do Fundo e o presente Regulamento e seus anexos, bem como eventuais alterações e futuras versões do Regulamento e de seus anexos, em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de seu domicílio, e tomar as providências que forem necessárias para manter o documento de constituição do Fundo e o presente Regulamento adequados à legislação aplicável vigente;
- II. providenciar que os Cotistas assinem o termo de adesão a este Regulamento na mesma data de aquisição de Cotas;
- III. divulgar todas as informações exigidas pela regulamentação pertinente ou por este Regulamento, na forma prevista pelos mesmos;
- IV. no caso de inadimplência ou vencimento antecipado de direitos de titularidade do Fundo, implementar os procedimentos para sua cobrança judicial e extrajudicial;
- V. providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, quando houver, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:
  - a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais, nem de garantias.
- VI. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição do Cotista em sua sede:
  - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - c) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do Fundo;
  - d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- VII. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- VIII. receber, em nome do Fundo, rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;
- IX. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que serão arcadas pelo Fundo;
- X. manter os registros das Cotas do Fundo, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferência;
- XI. assegurar que as Cotas sejam negociadas, única e exclusivamente, nos mercados que venham a ser aprovados pelos Cotistas, ficando certo, desde já, que as Cotas poderão, por decisão do Administrador, ser registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado da BM&FBOVESPA;
- XII. 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;
- XIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- XIV. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I até o término do procedimento;
- XV. elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e

acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento

- XVI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- XVII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XVIII. atender prontamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas pelos Cotistas, observado sempre o disposto na legislação vigente, devendo fornecer aos Cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:
  - a) exemplar do Regulamento do Fundo;
  - b) prospecto da oferta pública das Cotas, se houver; e
  - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Cotista tenha que arcar.
- XIX. transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administrador do Fundo;
- XX. convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento e na legislação aplicável;
- XXI. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto do Fundo, se for o caso, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XXII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XXIII. transigir;
- XXIV. representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- XXV. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e
- XXVI. deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições deste Regulamento.

5.1.2. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando

e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral.

### Gestão

5.2. A gestão dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo será exercida pela **VISTA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Pais de Araújo, nº 29, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04531-940, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, e devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013.

5.2.1. São atribuições da Gestora, dentre outras previstas neste Regulamento, no contrato firmado entre o Gestora e o Fundo, bem como na legislação aplicável:

- I. gerir a Carteira do Fundo, conforme o estabelecido na política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento, empregando a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;
- II. identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, gerenciar, adquirir e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas nos termos da Cláusula 13 deste Regulamento, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez, sempre de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- III. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- IV. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- V. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo;
- VI. propor à Assembleia Geral a emissão de novas Cotas e os demais termos e condições relacionadas à nova emissão, incluindo sem limitação aqueles previsto nos Suplemento;
- VII. deliberar, em conjunto com o Administrador, sobre a amortização de Cotas e a distribuição de lucros nos termos deste Regulamento;

- VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa dos direitos destes a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar tais direitos, judicial e extrajudicialmente;
- IX. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- X. fornecer ao Administrador todos os documentos que amparam os ativos adquiridos pelo Fundo;
- XI. implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Imóveis-Alvo e demais ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- XII. encaminhar ao Administrador o Relatório de Gestão, nos seguintes prazos:
  - a) em até 40 (quarenta) dias após o encerramento do 1º (primeiro) semestre de cada ano calendário; e
  - b) em até 60 (sessenta) dias após o encerramento do ano calendário.

#### Formador de Mercado

5.3. O Fundo poderá contratar instituição devidamente habilitada para prestar os serviços de formação de mercado de suas Cotas (“Formador de Mercado”).

5.3.1. É vedado ao Administrador e à Gestora o exercício da função de Formador de Mercado.

5.3.2. A contratação de partes relacionadas ao Administrador e à Gestora para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

#### Custódia e Escrituração

5.4. As atividades de custódia qualificada dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira serão realizadas pelo Custodiante e as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador.

#### Distribuição das Cotas

5.5. Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo serão prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários conforme o previsto no respectivo Suplemento.



### Auditoria Independente

5.6. Os serviços de auditoria independente serão prestados pelo Auditor Independente, e os custos de tais serviços serão considerados despesas do Fundo.

## 6. VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E À GESTORA

6.1. É vedado ao Administrador e à Gestora, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- IV. aplicar no exterior os recursos captados no Brasil;
- V. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VI. vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- VIII. realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- IX. constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de cessão fiduciária de créditos de titularidade do Fundo em transações de seu interesse;
- X. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- XI. realizar operações com outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

- XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade;
- XIV. receber qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administrador e/ou Gestora, conforme o caso, admitindo-se, contudo, que sejam remunerados pelas taxas e comissões devidas em função da assessoria financeira, estruturação, coordenação, distribuição, emissão, administração e/ou gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez nos quais o Fundo venha a investir;
- XV. valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra e venda de Cotas do Fundo;
- XVI. realizar operações de compra e venda de um mesmo Ativo Imobiliário ou Ativo de Liquidez em um mesmo dia (operações day trade);
- XVII. adquirir cotas de fundo de investimento, cuja carteira contenha, direta ou indiretamente, direitos creditórios e títulos representativos desses direitos em que ente federativo figure como devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma; e
- XVIII. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto nas hipóteses permitidas pela Resolução CMN 3.792, ou norma que venha a substituí-la.

6.1.1. As disposições previstas no inciso VIII do item 6.1 serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

## **7. SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA**

7.1. O Administrador e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

7.2. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

7.2.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o item anterior, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

7.2.2. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto abaixo.

7.2.3. Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 30 (trinta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

7.2.4. Após concluído o procedimento de transferência da administração do Fundo, os Cotistas eximirão o Administrador substituído de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.3. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo na Cláusula 14 deste Regulamento, convocar Assembleia Geral de Cotistas 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.

7.3.1. Caberá ao liquidante indicado nos termos do item acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a aprovação e registros referidos no item 7.2 (ii) deste Regulamento.

7.3.2. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

7.4. Aplica-se o disposto no item 7.2 (ii) acima mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

7.5. Nas hipóteses referidas nesta cláusula, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

7.6. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

7.8. Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas funções até a eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo nos termos do item 7.8.1 abaixo.

7.8.1. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

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

## **8. REMUNERAÇÃO**

8.1. Pelos serviços de administração, gestão e escrituração será devida a taxa de administração ("Taxa de Administração") de 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observando-se o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) ("Taxa de Administração Mínima").

8.1.1. A Taxa de Administração deverá ser apropriada à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) por dia útil e deverá ser paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

8.1.2. A Taxa de Administração Mínima deverá ser atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV, com base no mês de constituição do Fundo.

8.1.3. O Administrador pode estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, e cuja remuneração esteja incluída na Taxa de Administração, incluindo a Gestora, seja paga aos mesmos diretamente pelo Fundo,

desde que o somatório de tais remunerações, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante da Taxa de Administração.

#### 8.1.3.1 Remuneração dos prestadores de serviços contratos pelo Fundo:

Custódia e Controladoria - Pelos Serviços de custódia e controladoria será devido pelo Fundo o valor correspondente ao percentual de 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais, incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) com base no valor do Patrimônio Líquido do último dia útil do mês anterior, sendo que o primeiro pagamento será devido no segundo dia útil do mês subsequente ao início das atividades do Fundo e os demais no segundo dia útil dos meses subsequentes;

Auditoria Independente. A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, até o limite anual de até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

Escrituração. Pelo serviço de escrituração, será devido pelo fundo o valor fixo mensal de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), já incluído na Taxa de Administração, sendo que o primeiro pagamento será devido no segundo dia útil do mês subsequente ao início das atividades do Fundo e os demais no segundo dia útil dos meses subsequentes;

Demais Prestadores de Serviços. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

8.1.4. A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de auditoria independente e custódia, os quais serão cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos neste Regulamento.

8.2. A remuneração da(s) instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários responsável(eis) por cada Oferta de Cotas do Fundo constará do respectivo Suplemento.

8.3. O Fundo não cobrará taxa de performance.

## 9. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

9.1. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar aos seus Cotistas o pagamento de remuneração advinda da locação, arrendamento, ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

9.1.1. Embora não seja o objetivo primordial do Fundo, este poderá obter ganhos provenientes do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo ou outros ativos que venham a compor o patrimônio do Fundo ou de eventual alienação de ativos do Fundo, inclusive os Ativos Imobiliários.

9.1.2. Os recursos remanescentes do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiverem investidos em Ativos Imobiliários, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados em Ativos de Liquidez.

9.1.3. A aquisição dos Imóveis-Alvo, pelo Fundo, deverá ser precedida da apresentação, pela Gestora ao Administrador, de laudo avaliação elaborado nos termos do Artigo 12 da Instrução CVM 472, observado que não será necessária a aprovação de tal laudo em Assembleia Geral.

9.2. A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez da Carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista na legislação aplicável e neste Regulamento.

9.2.1. O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

9.2.2. É facultado ao Fundo, ainda realizar operações compromissadas tendo como lastro os Ativos de Liquidez.

9.2.3. A Gestora poderá contratar operações em mercados de derivativos, desde que com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A exposição de contratação de operações com derivativos deve se limitar, no máximo, ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

9.2.4. Para efeito do disposto no item 9.2.3 acima:

- I. as operações devem ser negociadas em mercados administrados por bolsas de mercadorias e de futuros, exclusivamente na modalidade “com garantia” quando se tratar de operações de swap; e
- II. devem ser considerados, para efeito de cálculo do Patrimônio Líquido, os dispêndios efetivamente incorridos a título de prestação de margens de

garantia em espécie, ajustes diários, prêmios e custos operacionais, decorrentes da manutenção de posições em mercados organizados de derivativos, inclusive os valores líquidos das operações.

9.3. O Fundo poderá, a critério da Gestora, participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, por meio da cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio à empresas securitizadoras que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

9.4. O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação dos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente do Regulamento.

9.5. O direito de voto do Fundo em participações societárias será exercido pela Gestora. A Gestora adota política de voto em participações societárias do Fundo, disponível em seu site <http://www.vistarealestate.com.br>.

9.6. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

9.7. Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, exceto pela (i) obrigação de distribuição de resultados nos termos da Cláusula 12 do presente Regulamento e (ii) limitação de investimento em Cotas do Fundo por parte empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo previsto no item 3.4 acima, o Administrador não adotará qualquer outra medida para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo e aos Cotistas.

9.8. Antes de subscrever Cotas do Fundo, os investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, conforme descritos no “Anexo II” deste Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos no Anexo II deste Regulamento.

## 10. COTAS DO FUNDO

10.1. As Cotas do Fundo serão de classe única. As Cotas do Fundo (i) correspondem a frações ideais de seu patrimônio, (ii) são escriturais e nominativas e (iii) não são resgatáveis.

10.2. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

10.3. Os Cotistas do Fundo:

- I. não poderão exercer qualquer direito real sobre o patrimônio do Fundo; e
- II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

10.4. As Cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome de seus Cotistas, e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

10.5. O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de Cotas em circulação.

## 11. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, NEGOCIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DE COTAS

11.1. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas seguem descritos neste Regulamento, bem como no(s) respectivo(s) Suplemento(s) apresentado na forma do “Anexo III” a este Regulamento. O “Anexo IV” a este Regulamento traz os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo.

11.1.1. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400 ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, conforme previsto no respectivo Suplemento.

11.1.2. Nos termos de cada Suplemento, as Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas (“Oferta”) e poderá ser admitida a subscrição parcial, observado que as cotas que não forem subscritas até a data de encerramento de cada Oferta serão canceladas pelo



Administrador nos termos da regulamentação em vigor, com o consequente aditamento do respectivo Suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral.

11.1.3. O Suplemento estabelecerá um montante mínimo a ser subscrito no âmbito de cada Oferta, de forma a não comprometer a consecução da política de investimento do Fundo, conforme descrita neste Regulamento, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar, quando aplicável, as disposições previstas pela Instrução CVM 400.

11.2. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta, conforme prazo estabelecido no Suplemento. No ato da subscrição, o subscritor:

- I. assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela instituição integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta; e
- II. deverá declarar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e, se houver, do prospecto do Fundo, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua Carteira, da Taxa de Administração e outros encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (iii) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento e, se aplicável, no prospecto do Fundo, ou, em se tratando de Cotas objeto de oferta restrita (a) de que a oferta restrita não foi registrada perante a CVM e (b) de que as Cotas estão sujeitas as restrições de negociação previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

11.2.1. As Cotas poderão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou (ii) em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto no Suplemento de cada Oferta.

11.2.2. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

O prazo máximo para integralização em bens e direitos será estabelecido pelo Administrador no ato da Assembleia Geral que deliberar pela emissão de novas Cotas do Fundo.

11.2.3. As Cotas objeto da primeira emissão do Fundo poderão ser integralizadas em Ativos Imobiliários, observada a obrigatoriedade de apresentação de laudo de avaliação, nos termos do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

11.2.4. O preço de integralização das Cotas do Fundo será determinado no respectivo Suplemento.

11.3. Após a 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, para (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de acordo com a política de investimento do Fundo, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo ou (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo, observado que:

- I. a Assembleia Geral que deliberar sobre a nova emissão de Cotas deverá estabelecer o preço de emissão das novas Cotas e deverá ser fixado, preferencialmente, tomando como base (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente, entre o valor do Patrimônio Líquido e número de Cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme estudo de viabilidade a ser elaborado, nos termos da Instrução CVM 472, ou (iii) o valor de mercado das Cotas emitidas;
- II. os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, fazendo jus ao direito de preferência os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de realização da Assembleia Geral que aprovar a emissão das novas cotas;
- III. o direito de preferência referido no item acima deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 15 (quinze) dias úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo;
- IV. as informações relativas à Assembleia Geral que aprovou a nova emissão de Cotas estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 08 (oito) dias da realização da Assembleia Geral;
- V. a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a emissão de novas cotas definirá sobre a possibilidade de cessão do direito de preferência e, se for o caso, a forma de cessão; e
- VI. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

11.4. As Cotas integralizadas poderão ser admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA ou via CETIP, observado o disposto nos itens abaixo e eventuais restrições previstas no respectivo Suplemento. A este respeito, recomendamos a leitura dos fatores de risco previstos no Anexo II deste Regulamento, em especial o de “Riscos Relacionados à Liquidez”.

11.4.1. As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

11.4.2. Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após (i) a integralização das Cotas e (ii) o início do funcionamento do Fundo, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM 472.

11.4.3. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto da Oferta, se for o caso.

11.4.4. Caberá exclusivamente às instituições intermediárias das respectivas Ofertas verificar a adequação do investidor ao público alvo do Fundo, bem como se os riscos inerentes a esta modalidade de ativo é compatível com o perfil do investidor.

11.5. As Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, a critério da Gestora quando ocorrer a venda de ativos da Carteira do Fundo, sendo que, caso haja amortização das Cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido do Fundo.

11.5.1. A amortização parcial das Cotas implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a redução do seu valor contábil na proporção da diminuição do Patrimônio Líquido do Fundo.

11.5.2. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

11.5.3. Quando da liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento, todas as Cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Cotas, as Cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, podendo, inclusive, ser amortizadas mediante a entrega de ativos integrantes da Carteira, observada a

regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

11.6. As Cotas somente serão resgatadas na liquidação do Fundo.

11.7. O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas.

## **12. DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS DA CARTEIRA DO FUNDO**

12.1. O Fundo deverá distribuir semestralmente a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco) por cento dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação da Gestora distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

12.1.1. Entende-se por “lucros auferidos” o produto decorrente do recebimento das receitas dos rendimentos advindos dos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo, acrescido dos rendimentos eventualmente recebidos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, deduzido da constituição de Fundo de Reserva e das despesas operacionais incorridas pelo Fundo.

12.2. Os lucros auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos, se houver, calculado conforme previsto nos itens 12.1e 12.1.1 acima, serão provisionados no último Dia Útil do mês em que os lucros foram auferidos e serão pagos até o 10º Dia Útil do mês subsequente.

12.3. Não haverá distribuição aos Cotistas relativa aos meses em que não haja lucros nos termos do item 12.1.1 acima.

12.4. Farão jus aos rendimentos de que trata esta cláusula os titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas.

## **13. CONFLITOS DE INTERESSES**

13.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

13.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, a Gestora ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóveis de propriedade de devedores do Administrador ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou à Gestora, para prestação de serviços previstos no artigo 31 da Instrução CVM 472;
- V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou pessoas a eles ligadas.

### 13.3. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou da Gestora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador 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.

13.3.1 Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou à Gestora.

## 14. ASSEMBLEIA GERAL

14.1. Sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento e da legislação em vigor, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição do Administrador, da Gestora e/ou do Formador de Mercado, e escolha de seus respectivos substitutos, se for o caso;

- IV. emissão de novas Cotas, mediante proposta da Gestora;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. salvo quando diversamente previsto em Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX. eleição e destituição de 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;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. aprovação das operações em que haja conflito de interesses; e
- XII. alteração da taxa de administração.

14.1.1.A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I do item 14.1 acima, deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

14.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Formador de Mercado, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas por carta ou por e-mail.

14.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral. A convocação da Assembleia Geral pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

14.2.1.A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada, nos termos

do item 14.2 acima, com pelo menos: (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência nos casos de assembleias gerais extraordinárias.

14.2.2. Da convocação da Assembleia Geral devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada.

14.2.3. A presença da totalidade dos Cotistas do Fundo supre a falta de convocação.

14.2.4. A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

14.3. A Assembleia Geral será instalada com a presença do número mínimo de Cotista necessário para deliberar sobre as matérias em pauta, sendo que à cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, será atribuído o direito a 01 (um) voto, sem prejuízo de eventual restrição de voto nos termos deste Regulamento.

14.4. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, daqueles que se abstiveram, dos Cotistas inadimplentes ou que estejam impedidos de votar.

14.4.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XI do item 14.1 acima, dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) cotistas;

II. metade, no mínimo, das Cotas, quando o tiver até 100 (cem) Cotistas;

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

14.6. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

14.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser aprovadas mediante processo de consulta formal realizada pelo Administrador por escrito, via carta, fax ou e-mail, sem necessidade de reunião, caso em que os Cotistas terão o prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da consulta, para respondê-la ao Administrador.

14.7.1. Da consulta deverão constar todas as informações necessárias ou apropriadas para o exercício do direito de voto do Cotista.

14.7.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como se tivessem se absterido de votar.

14.8. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a convocação indicará, com clareza, o lugar da reunião, que, em nenhum caso, poderá ser fora da localidade da sede do Administrador. Não obstante o acima, os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral por meio de teleconferência ou videoconferência, conforme as instruções fornecidas pelo Administrador na respectiva convocação.

14.9. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. o Administrador e a Gestora;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador e da Gestora;
- III. empresas ligadas ao Administrador e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. 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;
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

14.9.1. Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI acima, ou se houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

14.10. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

14.10.1. Somente pode exercer as funções de representante de Cotista que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas; (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não ser administrador ou gestor de



outros fundos de investimento imobiliário; (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

14.10.1.1. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer sua função.

14.10.2. A eleição do(s) representante(s) de Cotistas poderá 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.

14.10.3. Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Ggeral, 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 472, 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.

14.10.3.1. Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à função fiscalizadora.

14.10.3.2. O Administrador é obrigado, 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 item 14.10.3.

14.10.3.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do item 14.10.3, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda a divulgação das informações.

## **15. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

15.1. Constituem despesas e encargos do Fundo:

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na Instrução CVM 472.
- IV. gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472; e
- XIII. gastos necessários à manutenção, segurança, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório;

15.2. Quaisquer despesas não previstas no item 15.1 acima como despesas ou encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo se tais despesas ou encargos forem aprovados em Assembleia Geral.

15.3. O Administrador constituirá um fundo de reserva destinado ao pagamento de obrigações de responsabilidade do Fundo no montante máximo de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente (“Fundo de Reserva”).

15.3.1. Caso as disponibilidades financeiras do Fundo não sejam suficientes para restabelecer o Fundo de Reserva, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no Fundo de Reserva, por meio da subscrição e integralização de novas Cotas.

## **16. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

16.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por Auditor Independente.

16.1.1. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo COSIF. A indicação do auditor independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço [www.portaldoinvestidor.gov.br](http://www.portaldoinvestidor.gov.br).

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

16.2. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

## **17. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

17.1. O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado (i) por deliberação da Assembleia Geral ou (ii) na hipótese prevista nos itens 7.2.3 e 7.3.2 acima.

17.2. 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.

17.3. Exceto se deliberado de outra forma em Assembleia Geral, o pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Cotistas, deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral ou ato que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive, mas não se limitando, a Taxa de Administração, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

17.3.1. Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

17.3.2. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio civil, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador e a Gestora estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades

competentes.

17.3.3. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que estes elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos condôminos na forma do disposto neste Artigo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil.

17.3.4. Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de cotas em circulação.

17.3.5. O Custodiante e/ou sociedade por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no item 17.3.3 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, a data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da Carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil.

17.4. 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.

17.4.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

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

17.6. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
  - a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
  - b) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF;
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 17.4 acima, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

## **18. LEI APLICÁVEL E FORO**

18.1. Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

18.2. Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2016.

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
Administrador

*Este Anexo I é parte integrante do Regulamento do “VRE HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTEL”*

**ANEXO I**

**GLOSSÁRIO**

Administrador	<b>GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório nº 6.819, expedido em 17 de maio de 2002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20 - 12º andar, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010;
Assembleia Geral	Assembleia Geral de Cotistas;
Ativos Imobiliários	São os Imóveis-Alvo e as Participações Societárias, em conjunto, conforme definido no item 1.1 deste Regulamento;
Ativos de Liquidez	Ativos de liquidez imediata para os quais o Administrador poderá destinar parcela não preponderante do patrimônio do Fundo, visando ao pagamento das despesas e encargos deste, quais sejam: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, constituídos sob a forma de condomínio aberto; (ii) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; e (iii) operações compromissadas com títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional;
Auditor Independente	Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pelo Administrador;
BACEN	Banco Central do Brasil;
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros;
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo a qual será composta por Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez;
CETIP	CETIP S.A. - Mercados Organizados

CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
Cota	Significa qualquer cota em circulação de emissão do Fundo;
Cotista	Significa qualquer titular de Cotas;
Custodiante	Instituição financeira que venha a ser contratada pelo Administrador devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos de Liquidez que eventualmente integrem a Carteira do Fundo;
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
CVM	Comissão de Valores Mobiliários;
Dia Útil	Significa qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto (i) feriados ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário na capital do Estado do Rio de Janeiro e/ou na BM&FBOVESPA; e (ii) feriados de âmbito nacional;
Escriturador	Instituição financeira que venha a ser contratada pelo Administrador devidamente habilitada para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo;
FGC	Fundo Garantidor de Crédito;
Formador de Mercado	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.3 deste Regulamento;
Fundo	VRE HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTEL;
Fundo de Reserva	Tem o significado que lhe é atribuído 15.3 deste Regulamento;
Gestora	<b>VISTA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Pais de Araújo, nº 29, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04531-940, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, e devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de



	2013;
IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
Imóveis-Alvo	Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.1 deste Regulamento;
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
Instrução CVM 472	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
Instrução CVM 476	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
Lei nº 9.779/99	Lei n.º 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
Lei nº 11.033/04	Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
Oferta	Tem o significado que lhe é atribuído no item 11.1.2 deste Regulamento;
Participação Societária	Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.1 deste Regulamento;
Patrimônio Líquido	O patrimônio líquido do Fundo corresponde à soma algébrica dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;
Política de Investimento	Política de investimento do Fundo descrita na Cláusula 9 deste Regulamento; e
Resolução CMN 3.792	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.792, de 24 de setembro de 2009, conforme alterada;
Regulamento	Regulamento;
Suplemento	Anexo ao Regulamento referente a cada Oferta de Cota

do Fundo, que estabelece as condições e características das Cotas de cada emissão do Fundo;

Taxa de Administração

Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1 deste Regulamento; e

Taxa de Administração Mínima

Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1 deste Regulamento.

*Este Anexo II é parte integrante do Regulamento do “VRE HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTEL”*

**ANEXO II - FATORES DE RISCO**

1. Não obstante a diligência do Administrador e da Gestora 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 o Administrador e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

2. Os ativos que compõem a Carteira do Fundo estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

*Riscos Relacionados à Liquidez*

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de prazo indeterminado. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez descrito acima.

*Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento*

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

provenientes dos ativos integrantes da Carteira, excluídas as despesas e encargos previstos no Regulamento para a manutenção do Fundo.

#### Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

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

#### Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

#### Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro, podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

#### Risco de Atraso na Conclusão dos Imóveis-Alvo

Os Imóveis-Alvo da Carteira do Fundo poderão se encontrar em fase de desenvolvimento, e, portanto, passível de eventuais atrasos na conclusão das obras ou na obtenção do correspondente Habite-se e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos Ativos Imobiliários por parte da respectiva construtora aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

### Riscos Relativos à Liquidez dos Investimentos e Oscilação de Preços dos Ativos Imobiliários da Carteira

Os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo poderão sofrer desvalorização ou depreciação. Caso o Fundo tenha necessidade de alienar os ativos integrantes da Carteira, inclusive em decorrência da execução de garantias reais, poderá enfrentar dificuldades para venda ou obter valores abaixo do valor contábil dos ativos integrantes da Carteira ou mesmo insuficientes para o adimplemento de créditos do Fundo, em caso de execução de garantias, resultando em perdas para os Cotistas.

### Risco Proveniente do Uso de Derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

### Risco de Contingências Ambientais e Referentes à Lei de Zoneamento

Eventual contingência ambiental decorrentes dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo pode implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo. Do mesmo modo, caso os Imóveis-Alvo sejam construídos em desacordo com a lei de zoneamento e o plano diretor do respectivo município, poderão ocorrer sanções administrativas contra os empreendimentos, o que poderá afetar os investimentos do Fundo.

### Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contratação de serviços de segurança, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos imóveis, sendo que o Fundo de Reserva poderá não ser suficiente para que o Fundo arque com referidas despesas e o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

### Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da Carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser

deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. Caso os custos incorridos pelo Fundo com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos ultrapassem o limite de seu Patrimônio Líquido, os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

#### Riscos de Não Distribuição da Totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª emissão do Fundo, o Administrador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

#### Risco Tributário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliários sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, até o dia 15 de cada mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas

ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos adicionais.

#### *Risco de Insuficiência de Recursos para Pagamento do Resgate de Cotas no Âmbito da Dissolução ou Liquidação do Fundo*

O Fundo poderá ser dissolvido ou liquidado conforme o disposto na Cláusula 17 deste Regulamento. Caso ocorra a dissolução ou liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento do resgate de Cotas poderá ser efetuado através de dação em pagamento, nos termos da Cláusula 17 deste Regulamento. Assim, o Cotista poderá encontrar dificuldades na alienação dos Ativos ou poderá aliená-los por valor abaixo do valor de mercado.

#### *Riscos Macroeconômicos Gerais*

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal 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 implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas 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 ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

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

#### Risco de Amortização Antecipada das Cotas

As Cotas poderão ser amortizadas antecipadamente, nos termos do Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

#### 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 por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em



situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

#### *Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Prospectos de Oferta das Cotas*

Os prospectos, se houver, contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações dos prospectos de oferta das Cotas tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

#### *Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas*

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

#### *Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez da Carteira do Fundo.*

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a Carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

### Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

### Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

### Risco de Inadimplemento pelos Inquilinos do Imóveis-Alvo

O não pagamento de aluguéis pelos futuros inquilinos ou a eventual manutenção e/ou aumento de vacância nos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos futuros inquilinos, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

### Risco de Concentração dos Imóveis-Alvo em Um ou Poucos Locatários

Os Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo poderão ser alugados por um único locador ou por poucos locadores, por consequência, caso o locador ou um dos locadores deixe de honrar com aluguéis, a rentabilidade do Fundo será impactada de forma significativa.

### Impacto de Eventual Parcela Variável dos Aluguéis do Fundo

Os aluguéis dos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo poderão ter uma parcela variável devida com base no respectivo desempenho dos Imóveis-Alvo, sendo que se os Imóveis-Alvo não performarem adequadamente a rentabilidade do Fundo será afetada.

### *Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel*

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal os alugueis dos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada contrato. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

### *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.

*Este Anexo III é parte integrante do Regulamento do “VRE HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTEL”*

### ANEXO III - Modelo de Suplemento

#### Suplemento da [●] Emissão de Cotas do VRE HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTEL

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

Características da [●] Emissão de Cotas do Fundo	
Número da Emissão	[●] ([●]).
Classes de Cotas	Classe Única.
Quantidade de Cotas	[●] ([●]).
Preço de Emissão	R\$ [●] ([●]).
Montante Total da Emissão	R\$ [●] ([●]).
Montante Mínimo de Subscrição	No contexto da distribuição pública de Cotas da [●] <sup>a</sup> emissão do Fundo, caso não sejam subscritas pelo menos [●] Cotas, a referida distribuição pública será cancelada. As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.
Público Alvo	[●].
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ [●] ([●]).
Tipo da Oferta	[Instrução CVM 400 ou Instrução CVM 476].
Prazo de Colocação	[●] ([●]).
Forma de Integralização das Cotas	[●].
Remuneração total devida às instituições intermediária participantes da Oferta	R\$ [●] ([●]).

*Este Anexo IV é parte integrante do Regulamento do “VRE HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTEL”*

#### ANEXO IV

##### Suplemento da 1ª Emissão de Cotas do VRE HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HOTEL

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

Características da 1ª Emissão de Cotas do Fundo	
Número da Emissão	1ª Emissão.
Classes de Cotas	Classe Única.
Quantidade de Cotas	100.000.000,00 (cem milhões).
Preço de Emissão	R\$ 1,00 (um real) cada Cota do FII.
Montante Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
Montante Mínimo de Subscrição	No contexto da distribuição pública de Cotas da 1ª emissão do Fundo, caso não sejam subscritas pelo menos 30.000.000,00 (trinta milhões) de Cotas, a referida distribuição pública será cancelada. As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.
Público Alvo	A oferta primária da 1ª Emissão de Cotas do Fundo é destinada a receber recursos exclusivamente por investidores profissionais, tal como definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.  Para os investidores que subscreveram as Cotas antes da entrada em vigor da Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, a qual alterou a Instrução CVM nº 476, o Público Alvo do Fundo é formado por investidores profissionais, tais como definidos na Instrução CVM 409, conforme alterada,

	<p>quais sejam, pessoas naturais e jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.</p>
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	<p>R\$ 1.000,00 (mil reais).</p> <p>Para os investidores que subscreveram as Cotas antes da entrada em vigor da Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, a qual alterou a Instrução CVM nº 476, o Valor Mínimo de Investimento por Investidor é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).</p>
Tipo da Oferta	Com base na Instrução CVM 476
Forma de Colocação	Oferta Pública com Esforços Restritos.
Prazo de Colocação	06 (seis) meses.
Forma de Integralização das Cotas	As Cotas poderão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou (ii) em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472.
Remuneração total devida às instituições intermediária participantes da Oferta	Não há.

# Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 21fbc1107fb7a2979260552685c4630c

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

<b>Arquivo:</b>	Regulamento IPA 15_Assinado.pdf
<b>Páginas:</b>	46
<b>Nomes:</b>	1
<b>Descrição:</b>	Regulamento
<b>Registro:</b>	Vinculado
<b>Protocolo averbado:</b>	1343435

## 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:** 28/11/2016 à 28/11/2017

**Data/Hora computador local:** 19/12/2016 04:59:23

**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:** 29/11/2016 à 29/11/2017

**Data/Hora computador local:** 19/12/2016 05:01:59

**Carimbo do tempo:** Não