AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS E DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, AS QUAIS AINDA NÃO SE MANIFESTARAM A SEU RESPEITO. ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA CETIP.

Prospecto Preliminar da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do

VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 21.826.249/0001-20

de 37.038 (trinta e sete mil e trinta e oito) Cotas, perfazendo um valor de até

R$ 37.038.000,00

(trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais)
Código CETIP nº 2180615UN1
Código ISIN nºBRFVRECTF009

ANBIMA Prospecto de acordo com Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

O **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo") está realizando uma emissão de 37.038 (trinta e sete mil e trinta e oito) cotas ("Cotas"), todas escriturais e nominativas, a serem integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos do *"Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, no montante total de R$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais) ("Montante Total da Oferta" e "Oferta", respectivamente).

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R$ 5.556.000,00 (cinco milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil reais), correspondentes a 5.556 (cinco mil e quinhentas e cinquenta e seis) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 7.408.000,00 (sete milhões e quatrocentos e oito mil reais), correspondentes a 7.408 (sete mil e quatrocentas e oito) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"), a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O valor unitário de cada Cota será de R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço de Subscrição").

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição de, no mínimo, 30.000 (trinta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional nos termos do Compromisso de Investimento celebrado por cada investidor quando da subscrição das Cotas.

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600,10º andar, conjuntos 101 a 102, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") e as Instituições Contratadas, caso estas venham a ser contratadas pelo Coordenador Líder, será(ão) responsável(is) por realizar a Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, na Instrução da CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 471/08"), no "*Convênio CVM/ANBIMA de Procedimento Simplificado para o Registro de Ofertas Públicas*", celebrado entre a CVM e a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") em 20 de agosto de 2008, conforme alterado ("Convênio CVM-ANBIMA"), no "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas*" e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [•], em [•] de [•] de [•].

A administração do Fundo ficará a cargo da **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002 ("Administradora"). O Fundo foi constituído por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento em Participações*" celebrado pela Administradora em 23 de janeiro de 2015 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 28 de janeiro de 2015, sob o nº 1319727, o qual aprovou (i) o inteiro teor do regulamento do **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.826.249/0001-20 ("FIP VRE III" e "Regulamento do FIP VRE III", respectivamente); e (ii) a distribuição pública de cotas do FIP VRE III, sob regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. O Regulamento do FIP VRE III foi alterado em (i) 06 de março de 2015, por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação da Administradora do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento em Participações*" registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 09 de março de 2015, sob o nº 1321193; (ii) em 01 de abril de 2015, por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento em Participações*" registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 09 de março de 2015, sob o nº 1322856; (iii) em 22 de maio de 2015, por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento em Participações*" registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 16 de junho de 2015, sob o nº 1325712. A oferta de cotas do FIP VRE III foi encerrada em 01 de dezembro de 2015. Em 10 de dezembro de 2015, foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas do FIP VRE III, a qual aprovou (i) a transformação do FIP VRE III em fundo de investimento imobiliário, bem como o inteiro teor do regulamento do Fundo ("Regulamento") nos termos do artigo 134, inciso ii da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM nº 555/14"); e (ii) a Oferta de Cotas do Fundo.

As Cotas da Oferta serão **(i)** distribuídas no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA ("MDA"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"); e **(ii)** uma vez integralizadas, negociadas no mercado secundário por meio do SF – Módulo de Fundos ("SF"), administrado e operacionalizado pela CETIP.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" nas páginas 89 a 106 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

O Fundo não conta com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador, das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da sua Administradora, de seu objetivo e de sua política de investimentos ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide seção "Regras de Tributação", na página 72 deste Prospecto.

As Cotas objeto da Oferta não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta, à Administradora e à CVM.

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

COORDENADOR LÍDER

xp investimentos

ADMINISTRADORA

GERAÇÃO FUTURO

GESTORA

VISTA REAL ESTATE

ASSESSOR LEGAL

PMKA ADVOGADOS

A data deste Prospecto é 15 de fevereiro de 2016

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, BEM COMO DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 7
2. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA 13
2.1. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES 13
3. RESUMO DA OFERTA 15
3.1. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 15
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 21
4.1. BASE LEGAL 21
4.2. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA 21
4.3. OBJETIVO DO FUNDO 21
4.4. FORMA DE CONSTITUIÇÃO 22
4.5. PRAZO DE DURAÇÃO 22
4.6. PATRIMÔNIO DO FUNDO 22
4.7. POLÍTICA DE INVESTIMENTO 23
4.8. COTAS 25
4.9. EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO 26
4.10. ADMINISTRADORA 29
4.10.1. OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA 31
4.10.2. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA 34
4.10.3. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA 35
4.11. GESTORA 36
4.11.1. OBRIGAÇÕES DA GESTORA 37
4.12. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE 40
4.13. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 41
4.14. REPRESENTANTE DOS COTISTAS 47
4.15. COMITÊ DE INVESTIMENTOS 50
4.16. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 51
4.17. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO 52
4.18. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 55
4.19. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 56
4.20. CONFLITO DE INTERESSES 57
4.21. PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 58
4.22. ALTERAÇÃO DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO 60
4.23. REGRAS DE SELEÇÃO E DE ALOCAÇÃO DE ATIVOS ALVO 61
5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 63
5.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS 63
5.2. ESTRUTURA DO INVESTIMENTO 64
5.3. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS 64
5.4. CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO 64
5.5. DIREITO AOS RENDIMENTOS DAS COTAS 65
5.6. REGISTRO PARA COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO 65
5.7. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA 66
5.8. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA 66
5.9. SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA 67
5.10. CONDIÇÕES DA OFERTA 68
5.11. PÚBLICO ALVO 68

5.12. Declaração de Inadequação 68
5.13. Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na CETIP 68
5.14. Cronograma Tentativo da Oferta 68
5.15. Contrato de Distribuição 70
5.15.1. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta 70
5.15.2. Procedimento de Distribuição 70
5.15.3. Plano de Distribuição 71
5.15.4. Início e Encerramento da Distribuição das Cotas no Mercado 71
5.15.5. Custos de Distribuição 71
5.15.6. Custo Unitário de Distribuição (em R$) 72
5.16. Destinação dos Recursos 72
5.17. Regras de Tributação 72
5.17.1. Imposto de Renda 72
5.17.2. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo 73
5.17.3. Imposto de Renda – Cotistas do Fundo 73
5.17.4. IOF/Títulos 74
5.17.5. IOF/Títulos – Cotista do Fundo 74
5.17.6. Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente 75
5.17.7. Tributação do IOF/Câmbio – Cotista Investidor Não Residente 76
6. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO, DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 77
6.1.1. Relação entre a Valorização Imobiliária e o Crescimento da Renda por Domicílio 77
6.1.2. A expansão do Crédito Imobiliário no Brasil 77
6.1.3. Mercado atual e perspectivas em São Paulo 77
6.2. Visão Geral dos Fundos Imobiliários 79
6.2.1. Conceitos Gerais 79
6.2.2. Fontes de Financiamento ao Crédito Imobiliário 80
6.2.3. Legislação 81
6.2.4. Diagnóstico do Setor no Brasil 83
6.3. Visão Geral da Securitização de Recebíveis Imobiliários 83
6.3.1. CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários (Fonte: CETIP) 84
6.4. Tipos de Fundo Imobiliário 84
6.5. Rentabilidade 85
6.6. Liquidez 86
6.7. Segurança 86
7. FATORES DE RISCO 89
8. BREVE HISTÓRICO DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA 107
8.1.1. Breve Histórico do Coordenador Líder 107
8.1.2. Breve Histórico da Administradora 108
8.1.3. Breve Histórico da Gestora 108
Histórico 110
Portfolio de Investimentos – VRE I 110
Uso dos Recursos e Portfolio – VRE II 111
Ciclo de Gestão da Gestora: 111
Gestão do Portfólio da Gestora: 113
Relação com os investidores: 113

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA 115
9.1. Relacionamento entre as Partes 115
9.1.1. Relacionamento da Administradora com o Escriturador: 115
9.1.2. Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente: 115
9.1.3. Relacionamento da Administradora com a Gestora: 115
9.1.4. Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder 115
9.1.5. Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador: 116

9.1.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente: 116
9.1.7. Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora: 116
9.1.8. Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente: 117
9.1.9. Relacionamento da Gestora com o Escriturador 117
9.1.10. Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente *117*
9.1.11. Relacionamento da Gestora com o Escriturador *117*
9.1.12. Relacionamento da Gestora com o Custodiante *117*

10. INFORMAÇÕES RELEVANTES **119**
10.1. Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta **119**
10.1.1. Administradora 119
10.1.2. Coordenador Líder 119
10.1.3. CVM 120
10.1.4. CETIP 120

11. ANEXOS **117**
Anexo I – Instrumento de Constituição do FIP VRE III 119
Anexo II – Ata da Assembleia Geral de Cotistas do FIP VRE III e Regulamento 183
Anexo III – Declaração do Administrador 369
Anexo IV – Declaração do Coordenador Líder 373
Anexo V – Modelo do Boletim de Subscrição 377
Anexo VI – Estudo de Viabilidade 397

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

"Administradora"	A **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, instituição credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002;
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio informando acerca do resultado final da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CETIP e da CVM, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03;
"Anúncio de Início"	O anúncio informando acerca do início do Período de Colocação das Cotas no Mercado, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CETIP e da CVM, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03;
"Assembleia Geral de Cotistas"	A assembleia geral de Cotistas do Fundo;
"Ativos Alvo"	As ações das Companhias Investidas ou das Companhias de Reinvestimento, Quotas das Sociedades Investidas, imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, CRI e Debêntures;
"Ativos Financeiros"	Os títulos públicos federais, fundos de renda fixa regulados pela CVM nº 555/4, operações compromissadas e recibos ou certificados de depósito bancário, LCI e LH;
"Auditor Independente"	A **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 5º e 6º andares, Torre Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.366.936/0001-25;
"Aviso ao Mercado"	O aviso que antecede o Anúncio de Início, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CETIP e da CVM;
"BACEN"	O Banco Central do Brasil;
"Benchmark"	Corresponde a IPCA + 6% (seis por cento) ao ano. **O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. ADEMAIS, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DISPOSTA NO REGULAMENTO E NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE COM RELAÇÃO AO FATOR DE RISCO "RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO" NA PÁGINA 94 DESTE PROSPECTO;**

"Boletim de Subscrição"	O documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor;
"Capital Comprometido"	A soma de todos os valores subscritos pelos Cotistas, nos termos de cada Compromisso de Investimentos;
"CETIP"	A CETIP S.A. – Mercados Organizados;
"CNPJ/MF"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional;
"COFINS"	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
"Comitê de Investimento"	É o comitê de investimentos previsto no Capítulo XXIV do Regulamento e na página 50 deste Prospecto;
"Companhia de Reinvestimento"	A companhia brasileira, com ou sem registro de companhia aberta perante a CVM, que tem por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário mediante o investimento em Sociedades Investidas ou Companhias Investidas;
"Companhias Investidas"	As companhias brasileiras, com ou sem registro de companhia aberta perante a CVM, que tenham por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário diretamente, e que venham a ser objeto de investimento pela Companhia de Reinvestimento, ou pelo Fundo;
"Compromisso de Investimento"	Cada instrumento particular de compromisso de investimento, devidamente assinado pelo Fundo, representado pela Administradora, e por cada Cotista do Fundo que assim se compromete a integralizar Cotas sempre que houver chamadas de capital por parte da Administradora, sob prévia e expressa recomendação da Gestora;
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", a ser celebrado pelo Fundo, devidamente representado pela Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora;
"Contrato de Gestão"	Significa o "*Instrumento Particular de Gestão de Carteira do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário- FII*" a ser celebrado pelo Fundo, representado pela Administradora, e pela Gestora, por meio do qual o Fundo contrata a Gestora para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
"Convênio CVM-ANBIMA"	O Convênio CVM/ANBIMA de Procedimento Simplificado para o Registro de Ofertas Públicas, Regulado pela Instrução CVM nº 471/08, celebrado entre a CVM e a ANBIMA em 20 de agosto de 2008, conforme alterado;
"Coordenador Líder"	A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A,** instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, conjuntos 101 a 102, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0011-78;
"Cotas Adicionais"	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 7.408.000,00 (sete milhões e quatrocentos e oito mil reais), correspondentes a 7.408 (sete mil e quatrocentas e oito) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá a qualquer momento, até o encerramento do Período de Colocação;

"Cotas do Lote Suplementar"	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R$ 5.556.000,00 (cinco milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil reais), correspondentes a 5.556 (cinco mil e quinhentas e cinquenta e seis) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Suplementar ocorrerá a qualquer momento, até o encerramento do Período de Colocação;
"Cotas"	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;
"Cotistas"	Os titulares de Cotas do Fundo;
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Custodiante"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91;
"Data de Início"	A data da primeira integralização de Cotas, mediante chamada de capital a ser enviada pela Administradora, conforme prévia autorização e orientação da Gestora, nos termos do Compromisso de Investimento, que deverá ocorrer quando for atingido o Montante Mínimo da Oferta;
"Debênture"	As debêntures emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
"Dia Útil"	De segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro;
"Emissão"	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será de 37.038 (trinta e sete mil e trinta e oito) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais;
"Empreendimentos Imobiliários"	O projeto destinado à construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos, ou investimento em imóveis visando viabilizar projetos residenciais, comerciais e/ou hoteleiros, para posterior alienação ou loteamento, que esteja em desenvolvimento ou que venha a ser desenvolvido por um Parceiro de Negócios;
"Empresas Investidas"	As Sociedades Investidas, as Companhias Investidas e a Companhia de Reinvestimento, quando em conjunto;
"Escriturador"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91;

"FIP VRE III"	O **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, fundo de investimento em participações constituído nos termos da Instrução CVM 391/03 e inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.826.249/0001-20, administrado pela Administradora e gerido pela Gestora;
"Fundo Referenciado DI"	O **XP REFERENCIADO FUNDO DE INVESTIMENTO REFERENCIADO DI**, constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.843.445/0001-97;
"Fundo"	O **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.826.249/0001-20;
"Gestora"	A **VISTA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pais de Araújo, nº 29, 14º andar, conjunto 142, Itaim Bibi, CEP 04531-940, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do ato declaratório da CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013;
"IGP-M"	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Instituições Contratadas"	As instituições financeiras que vierem a ser contratadas pelo Coordenador Líder, para auxiliar na distribuição das Cotas, nos termos dos respectivos Termos de Adesão;
"Instrução CVM nº 400/03"	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 471/08"	A Instrução da CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 472/08"	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 539/13":	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
"Instrução CVM nº 555/14"	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014;
"Investidor(es) Qualificado(s)" ou "Investidores"	São os investidores qualificados definidos no artigo 9-B e no artigo 9-C da Instrução CVM nº 539/13;
"IOF/Títulos"	O Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 7.536 de 26 de julho de 2011;
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro e Geografia e Estatística;
"IRPJ"	O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"LCI"	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei nº 11.033/04"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93"	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"LH"	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada;
"MDA"	O Módulo de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP;
"Montante Mínimo da Oferta"	Corresponde a 30.000 (trinta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), para a manutenção da Oferta;
"Montante Mínimo por Investidor"	O investimento mínimo por cada investidor, que corresponde a 50 (cinquenta) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
"Montante Total da Oferta"	Corresponde a R$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar;
"Oferta"	A oferta pública de Cotas Fundo, que será de 37.038 (trinta e sete mil e trinta e oito) Cotas, sem considerar as Cotas de Lote Suplementar e as Cotas Adicionais. O montante total da Oferta será de R$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais);
"Parceiro de Negócios"	Uma sociedade brasileira, ou estrangeira, que tenha por objeto social o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários através de uma Empresa Investida;
"Período de Colocação"	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que após o 90º (nonagésimo) dia contado da data de divulgação do Anúncio de Início (a) caso venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta o Coordenador Líder decidirá, pela continuidade ou não da distribuição das Cotas, até o final do Período de Colocação; ou (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será automaticamente cancelada;
"Período de Desinvestimento"	O período a partir do dia seguinte à data de encerramento do Período de Investimento, até a data de liquidação do Fundo, em que a Gestora deverá interromper todo e qualquer investimento nos Ativos Alvo, exceto com relação aos compromissos assumidos de futuros aportes de investimentos aprovados dentro do Período de Investimentos, e dará início a um processo de desinvestimento total do Fundo, mediante estudos, análises e estratégias de desinvestimento que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo, propiciem aos Cotistas melhor retorno possível;
"Período de Investimento"	O período de 3 (três) anos contados da Data de Início, prorrogáveis por um período adicional de 1 (um) ano por determinação da Gestora;
"Pessoas Vinculadas"	Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, (a) controladores ou administradores do Coordenador Líder, da Administradora ou da Gestora; (b) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (c) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e/ou (b) acima;
"PIB"	O Produto Interno Bruto;
"PIS"	O Programa de Integração Social;

"Poder Público"	Qualquer autoridade, órgão, vara, agência, tribunal, árbitro, câmara ou comissão, seja federal, estadual ou municipal, nacional, estrangeira ou supranacional, governamental, administrativa, regulatória ou autorregulatória, incluindo qualquer bolsa de valores reconhecida;
"Política de Investimento"	A política de investimento do Fundo prevista no artigo 6 do Regulamento e na página 23 deste Prospecto;
"Prazo de Duração"	O prazo de duração do Fundo, conforme previsto no artigo 2 do Regulamento;
"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário – FII";
"Regulamento"	O regulamento do Fundo;
"Representante dos Cotistas"	Um ou mais representantes nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;
"SF"	O SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP;
"Sociedades Investidas"	As sociedades limitadas e/ou as sociedades em conta de participação, que tenham por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário diretamente, e que venham a ser objeto de investimento pela Companhia de Reinvestimento;
"Suplemento"	É o suplemento constante no Anexo III do Regulamento, que contém as informações básicas sobre a Oferta;
"Taxa de Administração"	A remuneração devida pelo Fundo à Administradora e à Gestora, conforme prevista no artigo 28 do Regulamento e na página 40 deste Prospecto;
"Taxa de Performance"	É a taxa de performance prevista no parágrafo 4º do artigo 28 do Regulamento e na página 40 deste Prospecto; e
"Termo de Adesão"	O "*Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", que venha a ser celebrado entre o Coordenador Líder e as instituições contratadas, caso venham a ser contratadas.

2. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA

2.1. Informações sobre as partes

COORDENADOR LÍDER	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, conjuntos 101 a 102 CEP 04538-132, São Paulo - SP At.:Sr. Tomaz de Gouvêa Tel.: (11) 3526-1300 Fax: (11) 3526-1350 *E-mail*: estruturacao@xpi.com.br *Website:* http://www.xpi.com.br/
ADMINISTRADORA	**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.** Rua Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro CEP 20010-010, Rio de Janeiro - RJ At.: Gabriel Lansac Telefone: (11) 3524-8987 Fax: (11) 2137-8899 *E-mail*: estruturacao@gerafuturo.com.br *Website*: https://www.geracaofuturo.com.br
GESTORA	**VISTA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Pais de Araújo, nº 29, 14º andar CEP 04531-940, São Paulo – SP At.: Aline Serpelloni Tel.: (11) 3074-3450 *E-mail*: aline@vistarealestate.com.br *Website:* www.vistarealestate.com.br

AUDITOR INDEPENDENTE	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 5º e 6º andares, Torre I CEP 04543-900, São Paulo – SP At.: Emerson Fabri Tel: (11) 3054-0000 *Website*: http://www.ey.com/BR/pt/Home
CUSTODIANTE	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca CEP 22640-100, Rio de Janeiro – RJ At.: José Alexandre Costa de Freitas Tel: (21) 3314-0000 *Website:* http://www.oliveiratrust.com.br/portal/
ESCRITURADOR	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca CEP 22640-100, Rio de Janeiro – RJ At.: José Alexandre Costa de Freitas Tel: (21) 3314-0000 *Website:* http://www.oliveiratrust.com.br/portal/
ASSESSOR LEGAL	**PMKA ADVOGADOS ASSOCIADOS** Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar CEP 05407 003, São Paulo - SP At.: Sr. Bruno Cerqueira Tel: (11) 3133-2500 Fax: (11) 3133-2505 *E-mail*: bpc@pmka.com.br *Website:* www.pmka.com.br

As declarações da Administradora e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 encontram-se nos Anexos III e IV deste Prospecto.

3. RESUMO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas. Os Investidores devem ler este Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 89 a 106 deste Prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

3.1. Resumo das Características da Oferta

Emissor:	VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.
Administradora:	GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.
Gestora:	VISTA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Coordenador Líder:	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Escriturador:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Custodiante:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Montante Total da Oferta:	Até R$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais).
Número de Cotas a serem Ofertadas:	Até 37.038 (trinta e sete mil e trinta e oito) Cotas, não considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo para a Manutenção da Oferta:	O montante mínimo a ser subscrito para a manutenção da Oferta é de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. O Coordenador Líder não se responsabiliza pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, podendo o Investidor que já tiver subscrito Cotas, resgatar os recursos integralizados no Fundo Referenciado DI. Os investidores deverão ler atentamente o fator de risco "*Risco de Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta*" constante na página 89 deste Prospecto.
Montante Mínimo por Investidor:	Os investidores que desejarem participar da Oferta deverão adquirir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
Cotas Adicionais:	Até R$ 7.408.000,00 (sete milhões e quatrocentos e oito mil reais), correspondentes a 7.408 (sete mil e quatrocentas e oito), nos termos do item 5.1 deste Prospecto.

Cotas do Lote Suplementar:	Até R$ 5.556.000,00 (cinco milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil reais), correspondentes a 5.556 (cinco mil e quinhentas e cinquenta e seis), nos termos do item 5.1 deste Prospecto.
Data prevista para o início da Oferta:	29 de fevereiro de 2016.
Tipo de Fundo e Prazo de Duração:	Fundo de condomínio fechado, com prazo de 8 (oito) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, não sendo permitido o resgate de Cotas.
Preço de Subscrição:	R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.
Número de Séries:	Série única.
Forma de Distribuição:	Distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos na Instrução CVM nº 539/13.
Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas	As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pela Administradora. As Cotas deverão ser integralizadas na medida em que ocorrerem chamadas de capital para integralização por parte da Administradora, mediante recomendação da Gestora, nos termos do Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento, observado o seguinte: (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for atingido o Montante Mínimo da Oferta, os novos cotistas do Fundo deverão integralizar à vista e em moeda corrente nacional o valor equivalente ao percentual já integralizado pelos atuais cotistas do FIP VRE III, valor este que será informado pela Administradora ao novo cotista do Fundo; e (ii) em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora, sendo que qualquer chamada de capital somente será realizada mediante prévia aprovação da Gestora, observado, no entanto, que a chamada de capital não poderá ocorrer nos seguintes períodos: (a) 25 de maio (inclusive) até 05 de junho (inclusive); e (b) 26 de novembro (inclusive) até 05 de dezembro (inclusive), todos de qualquer ano. As integralizações serão realizadas com recursos decorrentes do resgate de cotas do Fundo Referenciado DI, em nome do respectivo Investidor. No caso de mora, o Preço de Subscrição será corrigido nos termos e condições descritos no Regulamento, sujeitando-se o Cotista inadimplente ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) ao mês de seu débito, e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

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

Adicionalmente, os Investidores, ao assinarem o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, outorgarão procuração ao Coordenador Líder para que este possa solicitar o resgate dos recursos do Fundo Referenciado DI e utilizá-los, por conta e ordem de cada Investidor, na integralização das Cotas do Fundo. Assim, a cada chamada de capital a ser realizada pela Administradora, as cotas do Fundo Referenciado DI serão amortizadas e os respectivos recursos serão utilizados para a integralização das Cotas do Fundo.

Período de Colocação

Até 180 (cento e oitenta) contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que após o 90º (nonagésimo) dia contado da data de divulgação do Anúncio de Início (a) caso venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta o Coordenador Líder decidirá, pela continuidade ou não da distribuição das Cotas, até o final do Período de Colocação; ou (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será automaticamente cancelada.

Contrato de Distribuição:

O "*Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora.

Regime de Distribuição das Cotas:

As Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, as Cotas do Lote Suplementar e/ou as Cotas Adicionais, serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Procedimento de Distribuição:

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder, utilizando-se o procedimento previsto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, conforme plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, nos termos do item 5.15.3 deste Prospecto. A distribuição pública das Cotas terá início após (i) a obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento

Admissão à Negociação das Cotas na CETIP:

As Cotas objeto da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP; e (ii) uma vez integralizadas, negociadas no mercado secundário por meio do SF, administrado e operacionalizado pela CETIP.

Benchmark:

Corresponde a IPCA + 6% (seis por cento) ao ano.

O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. ADEMAIS, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DISPOSTA NO REGULAMENTO E NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE COM RELAÇÃO AO FATOR DE RISCO "RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO" NA PÁGINA 94 DESTE PROSPECTO.

Taxa de Administração e Taxa de Performance:

Pelos serviços de administração do Fundo e de gestão da carteira, sera devidos à Administradora e à Gestora a remuneração equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), calculada sobre o (i) Capital Comprometido durante o Período de Investimento; e (ii) sobre o Patrimônio Líquido durante o Período de Desinvestimento. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, como despesa do Fundo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Maiores informações sobre a Taxa de Administração, vide o Capítulo XIII do Regulamento e o item 4.12 deste Prospecto.

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

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

onde,

TP = Taxa de Performance;

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

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

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

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

Maiores informações sobre a Taxa de Performance, vide o Capítulo XIII do Regulamento e o item 4.12 deste Prospecto.

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

Inadequação: **O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.** Adicionalmente, os Investidores deverão ler atentamente a seção "Fatores de Risco" constante na página 89 deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Fatores de Risco **LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO E À AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Publicidade: Todos os atos e decisões relacionadas ao Fundo serão veiculados na página da Administradora: http://www.geracaofuturo.com.br/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" na seção "OFERTAS EM ANDAMENTO" e, após, clicar em "Regulamento"); da CVM: www.cvm.gov.br (neste *website*, no "Menu", clicar no link "Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta à Base de Dados", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar no link "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados" e, por fim, clicar em "Regulamento") e da CETIP: https://www.cetip.com.br/comunicados-documentos/UnidadeTitulos/prospectos (neste *website* clicar em "Prospectos de Fundos de Investimento – Cotas de Fundos Fechados" no item "VEJA ABAIXO AS CATEGORIAS DE PROSPECTOS"; digitar no campo denominado "Título" o texto "VRE Desenvolvimento III FII" e clicar em "VRE Desenvolvimento III FII").

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas do Fundo. Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da CVM, da CETIP e/ou da ANBIMA abaixo indicados:

- Administradora:
  Website: http://www.geracaofuturo.com.br/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" na seção "OFERTAS EM ANDAMENTO" e, após, clicar em "Prospecto Preliminar")

- Coordenador Líder:

  Website: http://www.xpi.com.br

  Link para acesso ao Prospecto Preliminar: http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx (neste *website* clicar em "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, por fim, clicar em "Prospecto Preliminar")

- CVM:

  Website: www.cvm.gov.br

  Link para acesso ao Prospecto Preliminar: www.cvm.gov.br (neste *website*, no "Menu", clicar no link "Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta à Base de Dados", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar no link "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados" e, por fim, clicar em "Prospecto Preliminar")

- CETIP:

  Website: https://www.cetip.com.br/

  Link para acesso ao Prospecto Preliminar: https://www.cetip.com.br/comunicados-documentos/UnidadeTitulos/prospectos (neste *website* clicar em "Prospectos de Fundos de Investimento – Cotas de Fundos Fechados" no item "VEJA ABAIXO AS CATEGORIAS DE PROSPECTOS"; digitar no campo denominado "Título" o texto "VRE Desenvolvimento III FII" e clicar em "VRE Desenvolvimento III FII")

- ANBIMA:

  Website: http://cop.anbima.com.br/webpublic/Default.aspx (neste website, no menu "COP", clicar em "Acompanhar Análise de Ofertas"; após, no menu "Oferta Pública", clicar na seta e escolher a opção "Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário"; no campo "Emissor/Ofertante" digitar "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; após, clicar no link com o nome "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, por fim, no item "Documentação", clicar em "Prospecto Preliminar- VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII")

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

4.1. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

4.2. Classificação ANBIMA

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

4.3. Objetivo do Fundo

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

Fica desde já estabelecido que qualquer alteração no objetivo do Fundo e na sua Política de Investimentos somente poderá ser realizada caso seja aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. ADEMAIS, DIVERSOS FATORES PODERÃO AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO, NOTADAMENTE CONFORME DESCRITO NO REGULAMENTO, EM SEU ANEXO II, E NESTE PROSPECTO. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*" DISPOSTA NO REGULAMENTO E NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE COM RELAÇÃO AO FATOR DE RISCO "*RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO*" NA PÁGINA 94 DESTE PROSPECTO.

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

Uma vez encerrado o Período de Investimento, (i) nenhum novo investimento será realizado pelo Fundo; (ii) nem tampouco será exigida qualquer integralização adicional de Cotas pelos Cotistas, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

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

(i) pagamento de despesas e encargos;

(ii) efetivação de investimentos assumidos pelo Fundo em relação às Empresas Investidas, antes ou no momento do término do Período de Investimento; ou

(iii) aquisição de Ativos Alvo com a finalidade de impedir a diluição na participação dos investimentos já realizados pelo Fundo em relação às Empresas Investidas, observados os limites estabelecidos na Política de Investimento.

4.4. Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas. O Fundo foi constituído em 23 de janeiro de 2015.

4.5. Prazo de Duração

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

4.6. Patrimônio do Fundo

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

(i) Ativos Alvo, os quais deverão ser aprovados pela Gestora, nos termos do Regulamento, observado o disposto no item (iii) do Artigo 7º do Regulamento; e

(ii) Ativos Financeiros, os quais serão selecionados e adquiridos pelo Fundo de forma discricionária pela Gestora, nos termos do Regulamento.

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

(i) não poderão integrar o ativo da Gestora e/ou da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da Gestora e/ou da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Gestora e/ou da Administradora.

O Fundo poderá adquirir fração ideal ou o imóvel oriundo de Empreendimento Imobiliário como um todo e, caso o Fundo venha a adquirir imóveis oriundos dos Empreendimentos Imobiliários em regime de condomínio, poderá ou não vir a ser celebrado convenção de condomínios para dispor sobre a constituição da propriedade comum e repartição dos rendimentos por ele gerados.

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

4.7. Política de Investimento

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

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

(i) o Fundo não poderá alocar quantia correspondente a mais do que 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido em um único Empreendimento Imobiliário, conforme valor apurado no momento do investimento no respectivo Empreendimento Imobiliário;

(ii) o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos na aquisição de Ativos Alvo da Companhia de Reinvestimento desde que: (a) os investimentos da Companhia de Reinvestimento nas Sociedades Investidas estejam de acordo com o limite de concentração mencionado no inciso (i) acima; e (b) o Fundo detenha pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) das ações com direito a voto da Companhia de Reinvestimento;

(iii) o Fundo somente poderá realizar investimentos através da aquisição de Ativos Alvos em: (a) até 100% (cem por cento) do Capital Comprometido do Fundo em projetos de incorporação imobiliária dos segmentos residencial, comercial e/ou de hotelaria na região metropolitana da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

e (b) até 1/3 (um terço) do Capital Comprometido do Fundo em projetos de loteamento nas regiões Sul e Sudeste; e/ou (c) desde que submetidos a análise e recomendação prévia do Comitê de Investimento, outros projetos de incorporação imobiliária, que não estejam localizados na região metropolitana da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e/ou projetos de loteamento nas regiões Sul e Sudeste em patamar superior a 1/3 do Capital Comprometido; e

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

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

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

Para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo, previstos no Regulamento, o Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do encerramento da Oferta.

Sem prejuízo do disposto acima, os limites de concentração previstos neste capítulo, bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao Fundo, deverão ser observados diariamente pela Administradora e pela Gestora.

O objetivo do Fundo é adquirir participação de sociedades e/ou companhias que poderão comprar imóveis para vender, permutar, construir e etc., e, portanto, o Fundo poderá obter ganho de capital com tais operações.
A possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais será avaliada pela Gestora, após a análise de um laudo de avaliação a ser elaborado para tal imóvel.

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

(i) detenção da totalidade das ações/quotas de emissão das Companhias Investidas;

(ii) celebração de acordo de acionistas/sócios com outros acionistas das Companhias Investidas;

(iii) eleição de membro(s) do conselho de administração e/ou diretoria com representatividade suficiente para influir na administração das Companhias Investidas, assegurando ao Fundo participação no processo decisório das mesmas, ainda que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas; ou

(iv) celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo efetiva influência nas definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas.

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

4.8. Cotas

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

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

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

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

Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, a Administradora pagará ao Escriturador o limite de até R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) ao mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 06 de maio de 2015, e, caso a remuneração em qualquer mês ultrapasse referido valor, será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

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

Pela prestação dos serviços de custódia das Cotas do Fundo, a Administradora pagará ao Custodiante o limite de até R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) ao mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 06 de maio de 2015, e, caso a remuneração em qualquer mês ultrapasse referido valor, será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver,

será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral. Fica desde já claro que a CETIP não realiza o controle do prazo mencionado neste parágrafo.

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

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

(i) não poderão exercer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

(ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

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

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

4.9. Emissão de Cotas do Fundo

A Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo III do Regulamento.

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

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

(ii) os Cotistas terão direito de preferência para subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no Patrimônio Líquido do Fundo, na data da respectiva emissão. O direito de preferência poderá ser exercido apenas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão;

(iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

(iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

(v) as Cotas poderão ser distribuídas conforme aprovado pela Assembleia Geral; e

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) nome e qualificação do subscritor;

(ii) número de Cotas subscritas; e

(iii) preço de subscrição, valor total a ser integralizado pelo subscritos e respectivo prazo.

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

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

(i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for atingido o Montante Mínimo da Oferta, os novos cotistas do Fundo deverão integralizar à vista e em moeda corrente nacional o valor equivalente ao percentual já integralizado pelos cotistas do FIP VRE III, valor este que será informado pela Administradora ao novo cotista do Fundo; e

(ii) em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora, sendo que qualquer chamada de capital somente será realizada mediante prévia aprovação da Gestora, observado, no entanto, que as chamadas de capital (sejam as mencionadas nos incisos (i) ou (ii)) não poderão ocorrer nos seguintes períodos: (a) 25 de maio (inclusive) até 05 de junho (inclusive); e (b) 26 de novembro (inclusive) até 05 de dezembro (inclusive), todos de qualquer ano.

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

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

O Cotista que não realizar o pagamento nas condições previstas no Regulamento, no Boletim de Subscrição e no respectivo Compromisso de Investimento ficará de pleno direito constituído em mora, podendo a Administradora, a seu exclusivo critério, promover contra o Cotista inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição e o respectivo Compromisso de Investimento como título executivo extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil, ou vender as Cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

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

4.10. Administradora

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

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

(i) administrar o Fundo, praticando todos os atos necessários ao adequado funcionamento e manutenção do Fundo;

(ii) convocar e presidir a Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto no Regulamento; e

(iii) contratar o Auditor Independente e os demais prestadores de serviço do Fundo.

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

(i) administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, bem como o de participar de assembleias dos Ativos Alvo;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;

(iv) selecionar, adquirir e alienar livremente os Ativos Financeiros do Fundo;

(v) representar o Fundo em juízo ou fora dele;

(vi) transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e

(vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

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

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

São exemplos de violação do dever de lealdade da Administradora e da Gestora as seguintes hipóteses:

(i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

(ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

(iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

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

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

(i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) escrituração das Cotas;

(iii) auditoria independente;

(iv) custódia de ativos financeiros que representem até 5% (cinco) do seu patrimônio líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM; e

(v) gestão dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

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

(i) distribuição das Cotas do Fundo, quando a Administradora não prestar tais serviços;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Companhias Investidas para fins de monitoramento;

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo, que em nenhuma hipótese poderá ser exercido pela Administradora e pela Gestora, observado o disposto abaixo.

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

Não obstante o disposto acima, não será contratado formador de mercado para as Cotas do Fundo.

4.10.1. Obrigações da Administradora

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades do Fundo;

(iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

c. a documentação relativa às operações, aos imóveis e ao patrimônio do Fundo;

d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e. o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, e se for o caso dos Representantes dos Cotistas e profissionais ou empresa contratados nos termos do Regulamento;

(v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Ofertas Públicas que podem ser arcadas pelo Fundo ou com os recursos oriundos da referida Oferta Pública;

(viii) administrar os recursos do Fundo, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao Fundo;

(ix) agir sempre no único e exclusivo beneficio do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

(x) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;

(xi) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no Regulamento;

(xii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xiii) observar as disposições constantes do Regulamento, do Prospecto e as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;

(xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários de sua responsabilidade;

(xv) praticar todos os atos necessários para adquirir ou alienar os Ativos Alvo que venham a ser indicados pela Gestora, em conformidade com a Política de Investimento, conforme definida no Regulamento;

(xvi) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros que vierem a compor a carteira do Fundo; e

(xvii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Administradora.

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

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) conceder ou contrair empréstimos;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(v) aplicar no exterior recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio líquido do Fundo;

(x) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 e/ou no Regulamento;

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

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio liquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

É vedado, ainda, à Administradora e à Gestora:

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

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

4.10.2. Responsabilidade da Administradora e da Gestora

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

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

Observado o disposto acima, o Fundo deverá ressarcir imediatamente o valor das reclamações e de todas as despesas razoáveis incorridas pela Administradora e pela Gestora, incluindo de seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados aos atos praticados pela Administradora e pela Gestora que tenham sido praticados (a) por força maior e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (b) nos termos do Regulamento e da legislação aplicável.

A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que a Administradora e a Gestora, incluindo seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, por meio do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer.

4.10.3. Substituição da Administradora

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

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

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

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

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

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

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser procedida a averbação mencionada acima.

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

Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos Alvo e/ou os Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

4.11. Gestora

O Fundo será gerido pela **VISTA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade

de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pais de Araújo, nº 29, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013.

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

4.11.1. Obrigações da Gestora

São obrigações da Gestora:

(i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações sobre o mercado de FII, o mercado de CRI e outros mercados de ativos de cunho imobiliário e renda fixa;

(ii) analisar, avaliar e monitorar os ativos por ela adquiridos em nome do Fundo devendo, como parte do seu dever de diligência, proceder a uma auditoria que contenha a análise dos aspectos e riscos que suportaram a decisão de investimento pela Gestora nos ativos adquiridos pelo Fundo, conforme aplicável a cada tipo de ativo;

(iii) selecionar livremente os Ativos Alvo que possam ser adquiridos pelo Fundo, bem como as Empresas Investidas a serem investidas pela Companhia de Reinvestimento e/ou pelo Fundo, observadas as diretrizes gerais e o Parceiro de Negócios escolhido pela Gestora, observado o disposto nos itens "(iv)" e "(v)" abaixo;

(iv) submeter ao Comitê de Investimento qualquer investimento do Fundo nos Ativos Alvo previstos no inciso "iii", alínea "c" do Artigo 7º do Regulamento;

(v) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição e/ou alienação de Ativos Alvo, bem como para a aquisição de participação nas Empresas Investidas, podendo, inclusive, assinar boletins de subscrição das Empresas Investidas, contratos de compra e venda de ações ou quotas e instrumentos de alteração contratual;

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

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

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

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

(x) supervisionar a performance do Fundo;

(xi) elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista no Regulamento;

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

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

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

(xv) acompanhar as Assembleias Gerais dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos Financeiros que o Fundo vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério, comparecer e exercer seu direito de voto, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;

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

(xvii) comparecer e votar nas assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias das companhias e/ou dos fundos de investimento nos quais o Fundo detenha participação, nos termos e condições estabelecidos em sua "Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias" ou conforme o disposto no Regulamento;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos no Regulamento. O Fundo, através da Administradora e através do Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos do Regulamento.

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÇÕES LEGAIS, TEM PODERES PARA PR VOTO NAS ASSEMBLEIAS GERAIS DOS ATIVOS ALVO E DOS ATIVOS FINANCEIROS QUE O FUNDO DETENHA INVESTIMENTOS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECIS DETENHA INVESTIMENTOS, RIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLTOS, RIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DOE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Os Cotistas poderão acessar a política de voto no seguinte endereço: http://mzweb.com.br/vista/web/arquivos/Politica_de_Voto_Gestora.pdf.

4.12. Taxa de Administração e Taxa de Performance

Pelos serviços de administração do Fundo e de gestão da carteira, serão devidos à Administradora e à Gestora a remuneração equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), calculada sobre o (i) Capital Comprometido durante o Período de Investimento; e (ii) sobre o Patrimônio Líquido durante o Período de Desinvestimento.

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

O valor mencionado acima será corrigido anualmente pelo IPCA, ou por outro índice que vier a substitui-lo, contados da data da primeira integralização de cotas.

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

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

TP = 0,20 * [Va – (∑i Corrigido – ∑p Corrigido)]-TPpg

onde,
TP = Taxa de Performance;

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

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

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

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

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

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

4.13. Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

(i) exame, anual, das contas relativas ao Fundo, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;

(ii) alteração do Regulamento do Fundo;

(iii) destituição da Administradora e da Gestora e/ou eleição de seus substitutos, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

(iv) autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo, nos termos do Regulamento;

(v) deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão, transformação;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo;

(vii) alteração da Taxa de Administração;

(viii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, quando aplicável;

(x) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xi) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e

(xii) alteração do prazo de duração do Fundo.

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

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

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

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

A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o parágrafo acima incluem, no mínimo:

(i) as demonstrações financeiras;

(ii) o relatório do auditor independente; e

(iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

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

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

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos artigo 49 do Regulamento; e

(ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

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

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formal, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal, deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais.

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

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

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

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

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais:

(i) a Administradora ou a Gestora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;

(iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, incluindo seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista no artigo 45 do Regulamento:

(i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do artigo 45 do Regulamento;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

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

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

Nas hipóteses previstas no parágrafo acima, a Administradora pode exigir:

(i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

(ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

É vedado à Administradora:

(i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo acima;

(ii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

(iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no 0 acima.

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

4.14. Representante dos Cotistas

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

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

(iii) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(iv) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

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

(i) ser Cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

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

Compete aos Representantes de Cotistas exclusivamente:

(v) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(vi) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08–, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(vii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(viii) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

(ix) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

(x) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

(b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes de Cotistas;

(c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

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

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

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

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

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

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

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

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

4.15. Comitê de Investimentos

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

O Comitê de Investimentos será composto por4 (quatro) membros pessoas naturais, sendo 3 (três) membros e seu suplente indicados pela Gestora e 1 (um) membro e seu suplente indicados pelo Coordenador Líder.

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

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

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

Em caso de vacância do cargo do membro do Comitê de Investimento, em razão de renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, a Gestora elegerá novo membro em substituição, no prazo de 10 (dez) dias contados da data em que o cargo ficou vago. Até a referida substituição, o Comitê de Investimentos poderá deliberar, temporariamente com número de membros inferior ao previsto no artigo 63 do Regulamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.16. Política de Distribuição de Resultados

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

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

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

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

4.17. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

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

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08:

a. o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b. o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e/ou de outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08:

a. a demonstração dos fluxos de caixa do período;

b. o relatório do Auditor Independente; e

c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a. as demonstrações financeiras;

b. o relatório do Auditor Independente;

c. formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Cotistas;

(v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

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

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

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

As informações ou documentos aqui referidos podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou das normas aplicáveis ao Fundo, devem permanecer disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.geracaofuturo.com.br, na CVM, no endereço www.cvm.gov.br, e da CETIP: www.cetip.com.br.

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

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

(iii) fatos relevantes; e

(iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

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

(i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

(ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

(iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

(i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

(v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

(vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

(vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração da Gestora ou Administradora;

(ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

(xi) cancelamento da listagem do fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

(xiii) emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

4.18. Despesas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo:

(i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

(ii) as taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

(iv) os gastos com qualquer Oferta Pública primária de Cotas do Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) as comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra ou à venda dos Empreendimentos Imobiliários;

(vii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 20, parágrafo 3º do Regulamento;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

(x) os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(xi) a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xii) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiv) as taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; e

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório.

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

4.19. Demonstrações Financeiras

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

Pela prestação dos serviços de auditoria ao Fundo, o Fundo pagará ao Auditor Independente o limite de até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ao ano, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de

11 de novembro de 2015, e, caso a remuneração em qualquer ano ultrapasse referido valor, será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

4.20. Conflito de Interesses

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

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

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora e/ou da Gestora ou de pessoas a ele ligadas;

(ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora e/ou a Gestora ou pessoas a ele ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação de serviços para o Fundo, tais como (a) a distribuição das Cotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Companhias Investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para finalidades mencionadas no parágrafo 2º do artigo 7º do Regulamento.

Consideram-se pessoas ligadas:

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

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

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

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

4.21. Prazo, Dissolução e Liquidação do Fundo

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

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

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

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

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.

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.

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

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

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

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

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

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

(i) no prazo de 15 (quinze) dias (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso e (b) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF; e

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Na hipótese em que, aprovada a liquidação do Fundo, ainda existam Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas poderá: (a) prorrogar o prazo do Fundo por 12 (doze) meses de forma a permitir que a Gestora consiga alienar tais Ativos Alvo através de transações privadas, pelo maior valor possível; (b) aceitar o recebimento de tais Ativos Alvo, que serão integralizados em novo fundo de investimento

(a ser constituído previamente ao recebimento dos Ativos Alvo remanescentes), e cujas quotas serão distribuídas a cada um dos Cotistas e serão calculadas de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular do Fundo sobre o valor total das cotas em circulação à época; ou (c) em caso excepcional, caso os Ativos Alvo sejam considerados ilíquidos e estejam impedindo a liquidação do Fundo, autorizar a venda dos Ativos Alvo por R$ 1,00 (um real) aos demais acionistas da Companhia Investida ou aos sócios das Sociedades Investidas.

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

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do Prazo de Duração ou pela liquidação do Fundo. Mediante orientação da Gestora, a Administradora poderá proceder à amortização das Cotas, de forma que a Gestora deverá realizar a comunicação formal à Administradora, para que esta última proceda com a amortização de cotas. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas integralizadas existentes. É vedado à Administradora a amortização das Cotas que não observe o disposto neste artigo.
Em qualquer hipótese de amortização, esta se dará após o abatimento de todas as taxas, encargos, comissões e despesas ordinárias do Fundo tratadas no Regulamento.

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

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

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação aos Cotistas prevista no Regulamento, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente caso os prazos de pagamento sejam dias não úteis, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP.

4.22. Alteração do Tratamento Tributário

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

(i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o

regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observados os termos do parágrafo acima; e

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

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

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

4.23. Regras de Seleção e de Alocação de Ativos Alvo

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

(i) Documentação disponível de acordo com as políticas de investimento do FUNDO, de modo a verificar seu enquadramento;

(ii) Estrutura da operação;

(iii) Riscos de crédito do negócio, considerando, entre outros:

a. Liquidez; e
b. Nível de alavancagem.

(iv) Riscos de crédito do vendedor (quando aplicável), considerando, entre outros:

a. Liquidez;
b. Nível de alavancagem;

c. SERASA ou equivalente;
d. Histórico do devedor; e
e. Garantias.

(v) Rentabilidade frente aos interesses do Fundo;

(vi) Situação do mercado;

(vii) Disponibilidade para alocação e limites de concentração por ativo; e

(viii) Prazo e demais características do ativo alvo.

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

(i) Apresentação institucional (incluindo organograma societário);

(ii) Demonstrações financeiras e balancete mais recente;

(iii) Abertura do endividamento bancário atualizado; e

(iv) Demais documentos necessários para *due dilligence* financeira, operacional, de engenharia e jurídica.

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

5.1. Características Básicas

O Montante Total da Oferta é de 37.038 (trinta e sete mil e trinta e oito) Cotas, perfazendo um montante de R$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais). O preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R$ 1.000,00 (mil reais).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição de, no mínimo, 30.000 (trinta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08.

Os Investidores deverão adquirir a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R$ 5.556.000,00 (cinco milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil reais), correspondentes a 5.556 (cinco mil e quinhentas e cinquenta e seis) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Suplementar ocorrerá a qualquer momento, até o encerramento do Período de Colocação. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 7.408.000,00 (sete milhões e quatrocentos e oito mil reais), correspondentes a 7.408 (sete mil e quatrocentas e oito) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá a qualquer momento, até o encerramento do Período de Colocação.

A Oferta compreenderá a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, no Período de Colocação. As Cotas do Fundo serão distribuídas pelo Coordenador Líder da Oferta, sendo que o Coordenador Líder poderá contratar outras instituições financeiras para participarem do consórcio de distribuição das Cotas do Fundo, mediante a celebração de Termos de Adesão.

5.2. Estrutura do Investimento

* SPE significa Sociedade de Propósito Específico, sociedade empresarial na qual é desenvolvido o empreendimento imobiliário.

(1) O Fundo emitirá cotas que serão distribuídas pelo Coordenador Líder;

(2) Os recursos captados pelo Fundo serão utilizados para a aquisição de Ativos Alvo e Ativos Financeiros, que irão compor seu patrimônio;

(3) A Gestora será responsável por selecionar os ativos que serão adquiridos pelo Fundo;

(4) Os Ativos Alvo são as ações das Companhias Investidas adquiridos ou das Companhias de Reinvestimento, Quotas das Sociedades Investidas, imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, CRI e Debêntures; e

(5) Com a alienação dos ativos, após o período de investimento, o Fundo distribuirá os rendimentos aos Cotistas.

5.3. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas do Fundo serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis.

5.4. Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

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

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

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

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

Adicionalmente, os Investidores, ao assinarem o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, outorgarão procuração ao Coordenador Líder para que este possa solicitar o resgate dos recursos do Fundo Referenciado DI e utilizá-los, por conta e ordem de cada Investidor, na integralização das Cotas do Fundo. Assim, a cada chamada de capital a ser realizada pela Administradora, as cotas do Fundo Referenciado DI serão amortizadas e os respectivos recursos serão utilizados para a integralização das Cotas do Fundo.

5.5. Direito aos Rendimentos das Cotas

As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da última chamada de capital realizada pela Administradora, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

5.6. Registro para Colocação e Negociação

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela CETIP; e (ii) negociadas no mercado secundário por meio do SF, operacionalizado e administrado pela CETIP.

5.7. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Os Investidores, que desejarem subscrever Cotas no Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta (i) somente se houver a colocação do Montante Total da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade de Cotas, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

No caso da alínea (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.

5.8. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens

de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

5.9. Suspensão ou Cancelamento da Oferta

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03.

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

O Fundo deverá informar os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400/03, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

5.10. Condições da Oferta

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

5.11. Público Alvo

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados.

5.12. Declaração de Inadequação

O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Adicionalmente, os Investidores deverão ler atentamente a seção "Fatores de Risco" constante na página 85 deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

5.13. Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na CETIP

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no MDA e negociadas no mercado secundário por meio do SF, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP.

É vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da CETIP.

O pedido de admissão das Cotas do Fundo à negociação na CETIP foi deferido em 30 de dezembro de 2015.

5.14. Cronograma Tentativo da Oferta

Encontra-se abaixo cronograma tentativo das etapas de distribuição da Oferta:

Evento	Etapa	Data prevista(1)(2)
1.	Protocolo na ANBIMA do pedido de análise prévia da Oferta	30.10.2015
2.	Envio do 1º Relatório de Exigências da Oferta da ANBIMA	09.11.2015
3.	Cumprimento das exigências referentes ao 1º Relatório de Exigências da Oferta da ANBIMA	25.11.2015
4.	Envio do 2º Relatório de Exigências da Oferta da ANBIMA	01.12.2015
5.	Cumprimento das exigências referentes ao 2º Relatório de Exigências da Oferta da ANBIMA	04.12.2015
6.	Assembleia Geral de Cotistas do FIP VRE III para deliberar sobre (i) a transformação do FIP VRE III no Fundo; e (ii) a Oferta	10.12.2015
7.	Protocolo dos documentos da Oferta na CVM	21.12.2015
8.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores(4)	21.12.2015
9.	Envio do Ofício de Exigências da CVM sobre a Oferta e sobre o Material Publicitário	31.12.2015
10.	Cumprimento das exigências referentes ao Ofício de Exigências da CVM sobre o Material Publicitário	12.01.2016
11.	Cumprimento das exigências referentes ao Ofício de Exigências da CVM sobre a Oferta	18.01.2016
12.	Divulgação de Comunicado ao Mercado de Alteração nas Condições da Oferta e nova divulgação do Prospecto Preliminar	18.01.2016
13.	Envio do Ofício de Exigências da CVM sobre o Material Publicitário	27.01.2016
14.	Envio do Ofício de Exigências de Vícios Sanáveis da CVM sobre a Oferta	01.02.2016
15.	Cumprimento das Exigências referentes ao Ofício de Exigências de Vícios Sanáveis da Oferta e do Material Publicitário	15.02.2016
16.	Divulgação de Novo Comunicado ao Mercado de Alteração nas Condições da Oferta e nova divulgação do Prospecto Preliminar	15.02.2016
17.	Concessão do registro da Oferta na CVM	29.02.2016
18.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores	29.02.2016
19.	Manifestação de Aceitação da Oferta pelos investidores	07.03.2016
20.	Última Chamada de Capital, Fim de Período de Colocação e Data Limite para Exercício e Liquidação de Eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas Adicionais	29.08.2016
21.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	30.08.2016
22.	Início da Negociação das Cotas	31.08.2016

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(3) Com relação às hipóteses de revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, vide os itens 5.8 e 5.9 deste Prospecto.

(4) Caso haja contratação de instituições consorciadas no âmbito da Oferta, conforme Anexo I do Contrato de Distribuição, haverá nova divulgação do Aviso ao Mercado, em que constará a identificação das instituições consorciadas para fins do recebimento de ordens de subscrição das Cotas do Fundo.

5.15. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição celebrado em 11 de dezembro de 2015, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, contratação, colocação e distribuição de cotas do Fundo, sob regime de melhores esforços de colocação.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção "*Identificação da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e Demais Entidades Envolvidas na Oferta*" na página 13 deste Prospecto.

Adicionalmente, em 11 de janeiro de 2016, foi celebrado o "*Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", por meio do qual estabeleceu-se que o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas do Fundo por conta e ordem dos investidores.

5.15.1. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta

Nos termos do Contrato de Distribuição, será devida pela Gestora ao Coordenador Líder, pela prestação dos serviços aqui descritos, a seguinte remuneração:

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: 0,40% (quarenta centésimos por cento), a título de coordenação e estruturação da Oferta, calculado sobre o montante subscrito da Oferta, paga proporcionalmente a cada subscrição, a partir da data em que for atingido o Montante Mínimo da Oferta; e

(ii) Comissão de Distribuição: 2,60% (dois inteiros e sessenta centésimos por cento), a título de distribuição das Cotas do Fundo, calculado sobre o montante subscrito da Oferta, sendo que (a) 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) , paga proporcionalmente a cada subscrição, a partir da data em que for atingido o Montante Mínimo ; e (b) e 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) e pago no 18º (décimo oitavo) mês após a data em que for atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A Gestora pagará ao Coordenador Líder a Remuneração devida à vista, em moeda corrente nacional, líquidos de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária (*gross-up*), conforme aplicável, de modo que o Coordenador Líder receba o exato montante correspondente à Remuneração acima sem qualquer dedução.

5.15.2. Procedimento de Distribuição

O Coordenador Líder da Oferta realizará a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, não considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, devendo ser observado, ainda, o Montante Mínimo da Oferta. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE O FATOR DE RISCO "*RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA*" CONSTANTE NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.

O Coordenador Líder da Oferta decidirá acerca da distribuição das Cotas do Lote Suplementar até o encerramento do Período de Colocação.

5.15.3. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder da Oferta deverá realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder da Oferta deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores; e (iii) que os representantes de venda das Instituições Contratadas, caso venham a ser contratadas pelo Coordenador Líder, recebam previamente exemplar deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

5.15.4. Início e Encerramento da Distribuição das Cotas no Mercado

A distribuição pública primária das Cotas terá início a partir do Dia Útil imediatamente subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que após o 90º (nonagésimo) dia contado da data de divulgação do Anúncio de Início (a) caso venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta o Coordenador Líder decidirá, pela continuidade ou não da distribuição das Cotas, até o final do Período de Colocação; ou (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será automaticamente cancelada.

5.15.5. Custos de Distribuição

Os custos com a primeira emissão do Fundo deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, conforme contemplados na tabela abaixo, exceto os custos mencionados nos itens 1 e 2 abaixo, os quais serão suportados exclusivamente pela Gestora:

	Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R$) (3)	Custo Unitário por Cota (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor da Cota
1.	Comissão de Coordenação e Estruturação (1)	R$ 148.152,00	4,00	0,40%	0,40%
2.	Comissão de Distribuição	R$ 962.988,00	26,00	2,60%	2,60%
3.	Taxa de Registro na CVM	R$ 127.782,00	3,45	0,35%	0,35%
4.	Taxa de Registro da Oferta na ANBIMA	R$ 23.629,00	0,64	0,06%	0,06%
5.	Taxa de Registro da Oferta na CETIP	R$ 12.420,77	0,34	0,03%	0,03%
6.	Outros Custos (2)	R$ 115.000,00	3,10	0,31%	0,31%
	Total dos custos arcados pelo Fundo	**R$ 278.831,77**	**7,53**	**0,75%**	**0,75%**
	Total da Comissão de Coordenação, Estruturação e Distribuição	R$ 1.111.140,00	30,00	3,00%	3,00%

(1) As comissões do Coordenador Líder, as quais serão pagas exclusivamente pela Gestora, serão calculadas da seguinte forma: (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: 0,40% (quarenta centésimos por cento), a título de coordenação e estruturação da Oferta, calculado sobre o montante subscrito da Oferta, paga proporcionalmente a cada subscrição, a partir da data em que for atingido o Montante Mínimo da Oferta; e (ii) Comissão de Distribuição: 2,60% (dois inteiros e sessenta centésimos por cento), a título de distribuição das Cotas do Fundo, calculado sobre o montante subscrito da Oferta, sendo que (a) 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) à vista, paga proporcionalmente a cada subscrição, a partir da data em que for atingido o Montante Mínimo da Oferta; e (b) e 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) e pago no 18º (décimo oitavo) mês após a data em que for atingido o Montante Mínimo da Oferta. A remuneração do Coordenador Líder será paga à vista, em moeda corrente nacional, líquida e livre de qualquer tributo (impostos, taxas e/ou contribuições), incidentes sobre a referida remuneração, nos termos do Contrato de Distribuição. O cálculo do valor acima indicado considera os tributos e respectivas alíquotas que incidiriam sobre tais pagamentos caso fossem realizados na data deste Prospecto. A comissão de coordenação, colocação e distribuição do Coordenador Líder será paga diretamente pela Gestora.

(2) Neste custo estão inclusos os custos com agência de publicidade e custos da contratação do assessor legal da Oferta.

(3) O montante considerado para cálculo dos custos é de R$ 37.038.000,00.

5.15.6. Custo Unitário de Distribuição (em R$)

Preço por Cota na Oferta	Custo por Cota na Oferta[1]
R$ 1.000,00	**R$** 37,58
Montante Total da Oferta	**Custo Máximo de Distribuição[1]**
R$ 37.038.000,00	R$ 1.389.971,77

(1) Considerando que a comissão de coordenação, colocação e distribuição do Coordenador Líder será paga diretamente pela Gestora, o custo por Cota na Oferta seria de R$ 7,58 (sete reais e cinquenta e oito centavos).

5.16. Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos da presente distribuição, no valor de R$ 36.759.168,23 (trinta e seis milhões, setecentos e cinquenta e nove mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e três centavos), serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, nos termos da Política de Investimentos, sendo que não haverá fontes alternativas de captação.

Passados os primeiros 36 (trinta e seis) meses do período de alocação teórica do Fundo, período o qual será buscada a estabilização dos rendimentos do Fundo, prevê-se que os investimentos da carteira do Fundo terão sua proporção em Ativos Alvo em mais de 95% (noventa e cinco por cento) e o restante em Ativos Financeiros. Para maiores informações sobre os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros que podem ser adquiridos pelo Fundo, bem como sobre a concentração da carteira do Fundo, favor verificar o item "Política de Investimento", na página 23 deste Prospecto.

5.17. Regras de Tributação

As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis ao FII e aos seus Cotistas encontram-se descritas a seguir. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que está sujeito na qualidade de Cotista de FII, levando em consideração as circunstâncias específicas do seu investimento.

5.17.1. Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Neste sentido, cabe esclarecer que, conforme a Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário por outros Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), que é a alíquota atualmente recolhida pelo Fundo, sem prejuízo do direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar o referido entendimento e, caso este entendimento seja revertido, suspender o recolhimento do referido imposto, bem como solicitar a devolução ou a compensação dos valores já recolhidos.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

5.17.2. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco) dos lucros por ele auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de cotista que seja pessoa jurídica isenta (art. 17 da Lei nº 8.668/93 e art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10).

De acordo com a razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável ao Fundo, como regra geral, é apresentada a seguir:

5.17.3. Imposto de Renda – Cotistas do Fundo

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e no resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Cumpre ressaltar que, de acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza (art. 29 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10).

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica ("IRPJ"), da CSLL, bem como do PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS à qual, nos termos das Leis nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada e nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, conforme alterado, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Em relação ao PIS e à COFINS, o cotista pessoa jurídica deverá analisar sua situação específica perante a legislação brasileira a fim de verificar a tributação relativa ao seu investimento.

5.17.4. IOF/Títulos

IOF/Títulos – Carteiras do Fundo

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

5.17.5. IOF/Títulos – Cotista do Fundo

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as

operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de 5% (cinco por cento) até um ano da data do registro das cotas na CVM.

5.17.6. Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de cotistas residentes ou domiciliados no exterior, realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda (artigo 81, §1º da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995; artigo 69 da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010) – exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados.

Por sua vez, os rendimentos com as cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do inciso II do art. 68 da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

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

5.17.7. Tributação do IOF/Câmbio – Cotista Investidor Não Residente

Nos termos do Decreto nº 6.306/07, a alíquota do IOF terá percentual de 0% (zero por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, a partir de 1º de dezembro de 2011, relativas a transferências do exterior de recursos para aplicação no País em renda variável realizada em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros, na forma regulamentada pelo CMN, excetuadas operações com derivativos que resultem em rendimentos predeterminados.

Ademais, a alíquota do IOF/Câmbio terá percentual de 6% (seis por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, excetuadas determinadas operações, dentre as quais não se inclui investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários.

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada.

6. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO, DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

6.1.1. Relação entre a Valorização Imobiliária e o Crescimento da Renda por Domicílio

Segundo dados do PNAD, a existência de condições atrativas para financiamento imobiliário leva o setor a um movimento especulativo, caracterizado pela escalada dos preços dos imóveis em descompasso com o crescimento da renda por domicílio.

No caso do Brasil, e segundo os dados do PNAD e do Banco Central, observa-se que, entre 2003 e 2012, o valor médio dos imóveis cresceu a um ritmo superior ao da renda por domicílio, acima do limite definido (108% contra 30%).

Apesar da valorização dos preços dos imóveis, sobretudo quando comparados com o aumento da renda, a proporção do valor médio dos imóveis por salário médio anual no Brasil, também segundo dados do PNAD e da ABECIP, encontra-se abaixo de 8 vezes.

6.1.2. A expansão do Crédito Imobiliário no Brasil

Segundo dados da ABECIP, o financiamento para o desenvolvimento imobiliário tem se expandido mais nos últimos anos. Em 2012, o montante total foi de R$ 82,7 bilhões, enquanto em 2014, tal montante ultrapassou a marca dos R$ 112 bilhões, segundo dados da ABECIP.

6.1.3. Mercado atual e perspectivas em São Paulo

De acordo com pesquisa do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) e da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo tem apresentado redução no volume de lançamentos e de vendas em 2015, em relação à média histórica para a cidade.

Com a desaceleração da economia e com o alongamento do ciclo de desenvolvimento imobiliário, em função da dilatação do prazo de aprovação de um novo empreendimento, o mercado tem apresentado: (i) condições de aquisição dos terrenos, em função do preço; e (ii) condições de negociação dos custos de construção no curto prazo.

Lançamentos em São Paulo - (unid. mil)

Vendas em São Paulo - (unid. mil)

(*) 2015: acumulado até agosto
Fonte: Secovi

Segundo a Secretaria de Licenciamentos do Município de São Paulo, o ciclo de desenvolvimento imobiliário, medido desde a compra do terreno até os repasses juntos aos bancos. O ciclo de desenvolvimento na cidade tem se alongado, em função da dilatação do prazo de aprovação de um novo empreendimento na capital. Ao mesmo tempo, o número de pedidos de autorização para novos empreendimentos na Prefeitura caiu 25% nos últimos 12 meses, segundo a Secretaria de Licenciamentos do Município de São Paulo.

6.2. Visão Geral dos Fundos Imobiliários

6.2.1. Conceitos Gerais

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária. Aos fundos de investimento imobiliário é permitido investimento em qualquer direito real sobre bens imóveis, como um empreendimento imobiliário, até títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável de emissores que possuam atividade principal permitida a um fundo de investimento imobiliário.

Eles são regulados, fiscalizados e têm seu funcionamento autorizado pela CVM, já que se trata de captação de recursos do público para investimento.

Deve ser administrado, obrigatoriamente, por uma instituição financeira, a qual empresta sua personalidade jurídica ao Fundo, por este não possuir uma.

As cotas do fundo de investimento imobiliário podem ser negociadas no mercado secundário administrado pela BM&FBOVESPA e CETIP.

Perfil de investimento:

- Longo Prazo: Perfil de maturação de investimento imobiliário;
- Risco reduzido: Garantia real sobre o imóvel;

Vantagens:

	Compra de Imóvel	Investimento em FII
Simplicidade	Investidor precisa se preocupar com escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc.	Por meio do *Home Broker*, o investidor negocia as suas cotas sem se preocupar com burocracia e o dia-a-dia do investimento
Liquidez	A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel	As cotas do Fundo podem ser negociadas no mercado secundário administrado pela BM&Fbovespa e CETIP
Acessibilidade	Aquisição de imóvel completo ou em parceria com outros investidores em um universo reduzido	Permite que investidores comprem participação em imóveis que seriam inacessíveis para um investimento isolado
Vantagem Fiscal	Os aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta são tributados pelo IRPF (até 27,5%)	Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física[1]
Gestão	O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos	O fundo tem profissionais especializados no setor que irão buscar a otimização da rentabilidade

Nota: (1) Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO são isentos de IR, desde que: a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% de cotas do FUNDO; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% do rendimento total distribuído pelo FUNDO; c) as cotas do FUNDO sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; d) o FUNDO tenha no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04).

No mercado de fundos de investimento imobiliário (FII), em 2014, o volume emitido em ofertas públicas (com base na Instrução CVM nº 400/03) seguiu a trajetória descendente dos anos anteriores.

Em 2012, conforme dados disponíveis na BM&FBOVESPA, o mercado de emissões de FIIs atingiu seu auge, onde foram emitidos R$ 14 bilhões, em 2013 e 2014 foram emitidos R$ 10,7 bilhões e R$ 4,7 bilhões, respectivamente. Por outro lado, em setembro de 2015, as emissões de fundos imobiliários cresceu mais de 12% (doze por cento) em relação ao total emitido no ano anterior.

6.2.2. Fontes de Financiamento ao Crédito Imobiliário

Atualmente, a poupança e o FGTS são os principais financiadores do crédito imobiliário. Entre 2005 e 2014, o valor financiado pelo FGTS e poupança teve alta de 3.766% (três mil, setecentos e sessenta e seis por cento), saltando de R$ 3 bilhões para R$ 150 bilhões. Já o estoque da poupança registrou elevação de 386% (trezentos e oitenta e seis por cento) no mesmo período, de R$ 135 bilhões em 2004 para R$ 522 bilhões, 8 (oito) anos depois.

Fonte: ABECIP, BCB e IPEA

6.2.3. Legislação

A Lei 8.668/93 criou os FII que foram originalmente regulamentados pela Instrução CVM nº 205/94. Aperfeiçoamentos regulatórios ao longo do tempo:

As alterações realizadas na Instrução CVM nº 472/08 permitiram que os FIIs passassem a investir em outros ativos imobiliários que não, necessariamente, imóveis, possibilitando a estruturação de fundos lastreados em títulos e valores imobiliários.

Os FIIs são regulados pelas seguintes leis e instruções:

- Lei 8.668/93 – dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FIIs e dá outras providências.
- Lei nº 9.779/99 – dispõe sobre a tributação dos FIIs.
- Lei nº 11.033/04 e Lei nº 11.196/05 – dispõe sobre a tributação dos cotistas dos FIIs.

- Instrução CVM nº 472/08 – dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos FIIs.

- Lei 12.024/09 – isenta a tributação de IR na carteira dos FII para os seguintes ativos: CRI, LCI, LH e Cotas de FII.

A Lei 12.024/09 - alterou o parágrafo 1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, isentando de tributação os seguintes ativos investidos por FII: CRIs; LCIs; LHs e Cotas de FII.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/1993, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM 472/08 e demais regras aplicáveis.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, a construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LH, LCI e cotas de outros FII.

Ilustração de Investimento em Fundo de Investimento Imobiliário

Eles permitem ao investidor a aplicação de recursos no setor imobiliário em empreendimentos de maior porte, com o objetivo de gerar retorno pela valorização da cota, valorização do imóvel, locação, arredamento e venda do imóvel, ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LH, LCI e cotas de outros Fundos Imobiliários.

6.2.4. Diagnóstico do Setor no Brasil

O setor de FII começa a crescer de forma significativa a partir de 2005, com a aprovação da Lei nº 11.196/05, que atribuiu isenção do Imposto de Renda para investidores pessoa física, o que contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de FII no Brasil.

Fonte: Uqbar

De acordo com dados publicados pelo "Anuário Uqbar 2015: Securitização e Financiamento Imobiliário", apenas no ano de 2010 foram registrados R$ 9,8 bilhões em ofertas de Cotas de FII, sendo que no exercício de 2009 o volume de registros foi de R$ 3,44 bilhões. No ano de 2014, foram registrados R$ 6,69 bilhões em ofertas de Cotas de FII.

Historicamente, o volume de investimento dos FII também tem um salto importante. De acordo com dados publicados pelo "Anuário Uqbar 2015: Securitização e Financiamento Imobiliário", ao final de 2014 o Patrimônio Líquido Total dos fundos imobiliários no país somava R$ 56,4 bilhões, contra R$53,67 bilhões em 2013.

As emissões de cotas de fundos imobiliários, com exceção do ano de 2014, têm apresentado considerável crescimento nos últimos anos, com aumento também no número de fundos com cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado.

O crescente aumento nas negociações de cotas de fundos imobiliários no mercado secundário indica, por consequência, o crescimento da liquidez destes ativos. Como resultado das novas emissões, observou-se um aumento do volume negociado no mercado secundário.

6.3. Visão Geral da Securitização de Recebíveis Imobiliários

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

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como "a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor". A securitização, mais do que isto, é o processo de emissão de títulos de investimento ou quaisquer outros valores mobiliários a serem transacionados no mercado de capitais, aos quais estão associados ativos, empréstimos, créditos ou fluxo de pagamentos.

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

A Lei nº 9.514 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

6.3.1. CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários (Fonte: CETIP)

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

Os CRI se configuram como uma importante alternativa aos investimentos de renda fixa, especialmente em cenário de juros em patamares mais baixos, remunerando com rentabilidade superior que os títulos de renda fixa, quando se considera a vantagem fiscal, desde que observada a legislação aplicável.

Os CRI têm ferramentas bastante efetivas de mitigação de riscos. O risco envolvido na operação é o de performance dos contratos. Uma importante figura é a constituição de classes de CRI, no caso júnior e sênior.

O CRI sênior tem preferência no recebimento sobre o CRI júnior. Este, via de regra, representa a parcela de inadimplência histórica daquele tipo de imóvel que a carteira representa.

Assim, os valores devidos ao CRI júnior são provisionados e formam um fundo de reserva para reduzir o risco do investimento. Em eventual insuficiência de recursos, o fundo de reserva seria usado para pagar o CRI sênior.

Ainda, os pagamentos realizados pelos compradores/locatários/arrendatários são garantidos pelos imóveis que via de regra, em uma transação de venda, permanecem onerados por alienação fiduciária. Ou seja, em caso de inadimplemento dos devedores, há execução da garantia de alienação fiduciária para pagamento dos valores devidos aos detentores dos CRI.

6.4. Tipos de Fundo Imobiliário

Com o crescimento do mercado, cresce também a sofisticação das operações oferecidas aos investidores e a variedade de estratégias para a criação de valor para o investidor.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRIs, LHs, LCIs e cotas de outros FIIs.

O FII pode participar do setor imobiliário através da aquisição de diferentes ativos, incluindo direitos reais sobre bens imóveis, certos valores mobiliários relacionados com as atividades permitidas aos FIIs, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), LHs e LCIs, nos termos estabelecidos pela CVM.

A fim de explorar melhor as vastas oportunidades do mercado imobiliário, os fundos investem em diversos setores, cada qual com sua dinâmica, riscos e oportunidades. Ao final de 2014, 52,2% dos fundos que investem em imóveis se refere a ativos corporativos, conforme o gráfico abaixo, que mostra a distribuição dos fundos por tipo de imóvel:

*FIIs compostos por imóveis residenciais, escolares, hospitalares, industriais, galerias e hospedagem

Fonte: Uqbar

Observa-se que a indústria de FII apresenta majoritariamente fundos lastreados em empreendimentos com o objetivo de renda advinda do aluguel do imóvel.

6.5. Rentabilidade

A rentabilidade de um FII é composta por, basicamente, dois fatores: (i) os rendimentos pagos aos cotistas; e (ii) a valorização do valor da cota.

De acordo com a legislação vigente, o FII deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A estabilidade do fluxo de pagamentos de rendimentos, a qualidade dos inquilinos e capacidade dos imóveis pertencentes ao FII de atraírem demanda por locação mesmo em momentos de grande oferta no mercado são características relevantes para a análise dos rendimentos pagos por um FII e têm influência direta no segundo fator que compõe o retorno, qual seja, a variação da cota.

Assim como os preços dos imóveis podem mudar de acordo com a situação do mercado e a relação entre oferta e demanda, as cotas de um FII também podem variar dependendo de diferentes fatores, tais como: alteração da taxa de juros, aumento do apetite por risco (ou da aversão a risco), valorização real dos aluguéis dos imóveis que compõem o patrimônio do FII, entre outros.

"O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS."

6.6. Liquidez

Os FII podem ser registrados para negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado, o que tende a estimular a liquidez e facilitar as transações das suas cotas.

Em 22 de julho de 2014, havia 129(cento e vinte e nove) FIIs listados para negociação na BM&FBOVESPA, cuja maioria tem como objetivo principal de investimento a aquisição de imóveis para locação, os quais realizam pagamentos de rendimentos mensais aos seus cotistas (também comumente denominados como FII de Renda).

A capitalização de mercado dos FII listados em bolsa ou balcão organizado difere do patrimônio líquido contábil divulgado no endereço eletrônico da CVM. Esta diferença se deve ao fato de que a capitalização de mercado é definida com base no valor de mercado das cotas dos fundos e o patrimônio líquido é equivalente ao valor do patrimônio contábil constante dos balanços patrimoniais dos fundos.

6.7. Segurança

Os FIIs existem em diversos países há décadas. Em geral, são conhecidos no exterior pela sigla "REIT", que designa um *Real Estate Investment Trust*, ou *Property Trusts*. Nos Estados Unidos havia US$907 bilhões de capitalização de mercado em REITs no final de 2014. Existem também estruturas semelhantes em países como Portugal, Espanha, Alemanha, Inglaterra, Canadá, Cingapura, Hong-Kong, Finlândia, Japão, Bulgária, entre outros.

Na maioria dos países desenvolvidos, onde a estrutura de FII é regulada de forma semelhante à do Brasil, esse tipo de investimento é sinônimo de solidez e segurança para investidores institucionais e pessoas físicas.

De acordo com a Lei nº 8.668/93, o titular de cotas de um FII não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo, diferentemente do investidor que possui um imóvel, que é diretamente responsável por acompanhar processos legais, negociações de contratos e todos os outros assuntos relacionados aos seus imóveis. Além disso, os imóveis e demais ativos do FII são registrados em seu nome, sem qualquer comunicação com o patrimônio da Administradora.

Todos FII são fiscalizados pela CVM, publicam demonstrações financeiras semestralmente e são auditados por auditores independentes, o que confere grande transparência às operações.

O incentivo fiscal também é um fator relevante na comparação entre o investimento em um FII e o investimento direto em imóveis. De acordo com a Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda os rendimentos pagos aos Cotistas pessoas físicas que possuírem até 10% (dez por cento) do total de cotas emitidas por um FII que tenha pelo menos 50 (cinquenta) cotistas e que também tenha suas cotas registradas para negociação em um mercado de valores regulamentado.

Adicionalmente aos fatores já mencionados, os FII possibilitam que investimentos de relativamente pequenos valores sejam feitos em grandes empreendimentos. Tanto o pequeno quanto o grande investidor se beneficiam de uma maior possibilidade de diversificação dos seus investimentos.

Por todos os motivos aqui mencionados, os FII têm demonstrado ser uma opção de investimento no mercado imobiliário, para os investidores que procuram uma aplicação mais simples e eficiente do que o investimento direto em imóveis.

	Compra de Imóvel	Investimento em FII
Simplicidade	Investidor precisa se preocupar com escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc.	Por meio do *Home Broker*, o investidor negocia as suas cotas sem se preocupar com burocracia e o dia-a-dia do investimento
Liquidez	A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel	As cotas do FUNDO podem ser negociadas no mercado secundário administrado pela BM&Fbovespa e CETIP
Acessibilidade	Aquisição de imóvel completo ou em parceria com outros investidores em um universo reduzido	Permite que investidores comprem participação em imóveis que seriam inacessíveis para um investimento isolado
Vantagem Fiscal	Os aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta são tributados pelo IRPF (até 27,5%)	Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física[1]
Gestão	O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos	O fundo tem profissionais especializados no setor que irão buscar a otimização da rentabilidade

Nota: (1) Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO são isentos de IR, desde que: a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% de cotas do FUNDO; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% do rendimento total distribuído pelo FUNDO; c) as cotas do FUNDO sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; d) o FUNDO tenha no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. FATORES DE RISCO

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

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

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

Riscos Referentes à Oferta:

I. **Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta:** A Oferta pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, equivalente à R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), após o 90º (nonagésimo) dia contado da data de divulgação do Anúncio de Início, referente à subscrição mínima na Oferta. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá, imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Total da Oferta, equivalente a R$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais), o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

II. **Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta**: O início da negociação das Cotas ocorrerá somente após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário por até 180 (cento e oitenta) dias como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

III. **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta**: A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora e a Gestora não têm como garantir que a aquisição das Cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

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

V. **Risco de Conflito de Interesses tendo em vista que a Gestora elaborou o "Estudo de Viabilidade" da Oferta**: O "Estudo de Viabilidade" foi elaborado pela Gestora. Apesar de a Gestora possuir política específica de segregação de atividades (negócios), é possível que haja falhas nesses procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

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

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

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

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

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

II. **Risco de Mercado dos Ativos Financeiros e dos Ativos Alvo:** Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

III. **Risco de Crédito**: As obrigações decorrentes dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

IV. **Risco Relacionado à Liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na CETIP. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

V. **Risco de Mercado das Cotas do Fundo:** Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à venda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

VI. **Risco Tributário:** Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Cotistas pessoas físicas do Fundo poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

VII. **Risco de Concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, observados os limites previstos no Regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros de responsabilidade de poucos devedores, bem como em um determinado Empreendimento Imobiliário cujo investimento tenha se dado, direta ou indiretamente, por meio de investimento em cotas/ações de uma Sociedade Investida ou de uma Companhia Investida. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo Financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco Operacional: Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

VIII. **Risco de Governança**: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

IX. **Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário**: Os riscos associados ao setor imobiliário incluem, mas não se limitam, aos seguintes: (a) longo período compreendido entre o início do desenvolvimento de um Empreendimento Imobiliário e sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer a performance e o sucesso de tal empreendimento, tais como: elevação súbita da taxa de juros, recessão ou retração econômica, dentre outros; (b) precificação incorreta do produto, além da concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região. Nesses casos, o investimento na Empresa Investida causará retornos deficientes do investimento, poderá elevar a exposição de capital ou até causar prejuízos, uma vez que nesse caso, a Empresa Investida pode ser forçada a realizar seus ativos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo os ganhos do Fundo ou até causando prejuízo; (c) possibilidade de interrupção ou atraso no fornecimento de materiais de construção e/ou equipamentos, que podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do referido projeto; e (d) dificuldade no repasse de recebíveis das Empresas Investidas relativos à comercialização dos respectivos ativos, se for o caso, uma vez que não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição de tais recebíveis imobiliários. Nesse caso, a Empresa Investida pode ser forçada a ceder os recebíveis mediante desconto maior do que o projetado. A ocorrência de um ou mais destes fatores poderá resultar em efeito negativo sobre os negócios das Empresas Investidas das quais o Fundo participe. Adicionalmente, as atividades das Empresas Investidas estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção ao meio-ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, entre outros, e que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção de certas negociações com clientes. As companhias que atuam no mercado imobiliário são obrigadas a obter licenças e autorizações

de diversas autoridades governamentais para suas atividades. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, tais companhias podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou ficar sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Podem, ainda, ser obrigadas a arcar com substanciais gastos com a reparação ou indenização de danos ambientais e medidas compensatórias. Além disso, demoras ou indeferimentos na emissão ou renovação de licenças ambientais podem prejudicar ou impedir a instalação e manutenção desses empreendimentos imobiliários. O poder público pode, também, editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas do setor imobiliário e de construção civil a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para empreendimentos que não precisavam de licença ambiental. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso para as Empresas Investidas nas quais o Fundo investirá.

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

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

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

XI. Risco Atrelado ao Fundo Referenciado DI: Os Investidores Qualificados que subscreverem Cotas do Fundo deverão subscrever e integralizar cotas do Fundo Referenciado DI em quantidade suficiente para assegurar a integralização das Cotas subscritas no Fundo. Adicionalmente, os Investidores Qualificados, ao assinarem o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, outorgarão procuração ao Coordenador Líder para que este possa

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

XII. **Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimento e de Chamadas Adicionais de Capital:** Em caso de Cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela Administradora ou em decorrência de problemas operacionais que inviabilizem o resgate das Cotas do Fundo Referenciado DI no prazo estipulado pela Administradora, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia Geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos Cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado;

XIII. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XIV. **Risco de Diluição**: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

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

XVI. **Risco do Prazo:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado à custo. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros têm seu valor calculado à custo. Desta forma, referido cálculo poderá causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo calculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.

XVII. **Risco do Investimento nos Ativos Financeiros**: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

XIX. **Riscos Relacionados às Empresas Investidas**: Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. A Fundo poderá alocar seus recursos em Ativos Alvo. Não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Empresas Investidas; (ii) solvência das Empresas Investidas; e (iii) continuidade das atividades das Empresas Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o valor das Cotas e, consequentemente,

prejudicar os Cotistas. Não obstante a diligência e o cuidado da Gestora, os proventos podem vir a se frustrar em razão da insolvência, recuperação judicial e/ou extrajudicial, falência, mau desempenho operacional das Empresas Investidas, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Ainda, o Fundo influenciará a definição da política estratégica e a gestão das Empresas Investidas. Desta forma, caso determinada Empresa Investida tenha sua falência decretada e/ou caso venha requerer a sua recuperação judicial e/ou extrajudicial e/ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da Empresa Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Empresa Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor de suas Cotas.

XX. **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Empreendimentos Imobiliários**: Os imóveis dos Empreendimentos Imobiliários que serão investidos pelo Fundo poderão encontrar-se em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Empreendimentos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores e consequente rentabilidade das Cotas do Fundo. O construtor dos referidos Empreendimentos Imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às Cotas do Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

XXI. **Risco de Liquidação Antecipada do Fundo:** O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos Cotistas, podendo os Cotistas sofrer prejuízos patrimoniais.

XXII. **Risco das Contingências Ambientais**: Dado que o Fundo pode investir diretamente e/ou indiretamente em imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

XXIII. **Risco Jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

XXV. **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo**: O investimento nos Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XXVI. Risco Relacionado ao Parceiro de Negócios: O Fundo poderá investir em Empresas Investidas que sejam controladas por um Parceiro de Negócios. Os Empreendimentos Imobiliários poderão vir a ser desenvolvidos mediante a instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, existindo, no entanto, restrições acerca do tipo de Empreendimento Imobiliário e do momento adequado para a sua instituição. Nesse sentido, caso um determinado Empreendimento Imobiliário não possa ser objeto de instituição de patrimônio de afetação, em função do tipo do Empreendimento Imobiliário ou do seu estágio de evolução, o Fundo poderá vir a ser afetado por problemas que venham a afetar o Parceiro de Negócios, tais como falência, recuperação judicial ou outros. Nesses casos o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados, se confundindo com os demais ativos do Parceiro de Negócios. Nesta hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e/ou das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXVII. **Certas atividades do Fundo e/ou das Empresas Investidas estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e das Empresas Investidas**: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários pelo Fundo e/ou pelas Empresas Investidas poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data de encerramento da Oferta poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e das Empresas Investidas, afetando adversamente as atividades do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano ser alteradas após a aquisição de um imóvel referente a um Empreendimento Imobiliário por uma Empresa Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXVIII. **As atividades do Fundo e das Empresas Investidas estão sujeitas a uma extensa legislação e regulamentação ambiental, o que pode implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e das Empresas Investidas**: As operações do Fundo e das Empresas Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo e as Empresas Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel objeto de um Empreendimento Imobiliário pelo Fundo ou por uma Empresa Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

XXX. **Os imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção**: Os imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das Empresas Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

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

XXXII. **Na qualidade de proprietários dos imóveis, as Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros**: Na qualidade de proprietários dos imóveis e no âmbito de suas atividades, as Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Empresas Investidas e/ou o Fundo tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

XXXIII. **Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários podem afetar a rentabilidade do Fundo**: O Fundo e/ou as Empresas Investidas, na qualidade de proprietárias dos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos na região afetada pelos Empreendimentos Imobiliários, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Tais fatores poderão incorrer em despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica das Empresas Investidas e do Fundo, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

XXXIV. **As Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em precificar os imóveis, podendo adquiri-los por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível**: O objetivo do Fundo contempla a aquisição de imóveis para posterior venda. Poderá ser elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos imóveis, as Empresas Investidas o Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, consequentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Empresas Investidas e/ou pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo ou das Empresas Investidas, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXV. **O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que o Fundo pode ter dificuldade para desenvolver Empreendimentos Imobiliários, e vender Imóveis em certas circunstâncias**: O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Empresas Investidas e/ou com o Fundo (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário. Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo e das Empresas Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo e das Empresas Investidas poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, consequentemente, um aumento nos preços dos Imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse do Fundo e das Empresas Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, consequentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelas Empresas Investidas e/ou pelo Fundo. Se as Empresas Investidas e/ou o Fundo não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo, e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas. Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos Imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Empresas Investidas e/ou o Fundo necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade do Fundo e das Empresas Investidas de financiarem o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXVI. **As Empresas Investidas poderão desenvolver mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo, sendo que, neste caso, resultados negativos de um Empreendimento Imobiliário poderão afetar os resultados dos demais Empreendimentos Imobiliários**: O Fundo deterá participação societária nas Empresas Investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Empresa Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo,

dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um Empreendimento Imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Além disso, as Empresas Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do Empreendimento Imobiliário, a Empresa Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, o Fundo poderá ter que solicitar aos Cotistas o aporte adicional de recursos no Fundo, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela Empresa Investida no âmbito do Empreendimento Imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais Empreendimentos Imobiliários da Empresa Investida poderão ser afetados diretamente. Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado do Fundo, das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. O Fundo e as Empresas Investidas poderão ter dificuldades para negociar e realizar a venda de imóveis conforme originalmente planejado. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Empresas Investidas e/ou o Fundo realizarem a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Empresas Investidas e do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

XXXIX. **Não há como garantir que os Parceiros de Negócios terão capacidade financeira para cumprir suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Empresas Investidas**: A participação do Parceiro de Negócios no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários é imprescindível à consecução da Política de Investimento e, portanto, ao alcance do objetivo do Fundo. Não há garantias de que os Parceiros de Negócios terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das Empresas Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários poderá ser totalmente comprometido. Além disso, o Fundo e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos Parceiros de Negócios, inclusive no que diz respeito a financiamentos à produção contratados no âmbito das Empresas Investidas. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

XL. **Não há como garantir que os incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Empresas Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais:** Os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos especialmente mediante a participação dos incorporadores. Não há garantias de que os incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Empresas Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos incorporadores. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

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

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

XLIII. **Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar simultaneamente como construtores dos Empreendimentos Imobiliários**: Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar também como construtores no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, uma vez que o incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo Incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma dos Empreendimentos Imobiliários, nos resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

XLIV. **O Fundo e as Empresas Investidas estão sujeitos à capacidade financeira dos adquirentes dos Imóveis**: Os resultados do Fundo e das Empresas Investidas estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as Empresas Investidas relativos à aquisição de Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

XLV. **A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer direito sobre os Ativos Alvo integrantes da carteira, incluindo os imóveis dos Empreendimentos Imobiliários**: As Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Alvo integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

XLVI. **A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo**: O investimento nas Quotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Quotista dependerá do resultado do Fundo e, por conseguinte, das Empresas Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e das Empresas Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Empresas Investidas e do Fundo.

XLVII. **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.

8. BREVE HISTÓRICO DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

8.1.1. Breve Histórico do Coordenador Líder

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

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, a XP Investimentos atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos. Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. A XP Investimentos recebeu investimento do fundo de private equity inglês Actis no valor de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), que foi, em grande parte, destinado à aceleração do crescimento do Grupo XP.

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

Nos anos seguintes, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic no valor de R$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais).

Em 2013, a XP Investimentos atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R$9,5 (nove vírgula cinco) bilhões sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R$10 (dez) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua plataforma bancária cerca de 55 (cinquenta e cinco) emissores. A XP Investimentos, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de debêntures, debêntures de infraestrutura, fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis do agronegócio (CRA), certificados de recebíveis imobiliário (CRI) e fundo de investimento imobiliário (FII). Em 2014, a XP Investimentos fechou o 1º contrato de formador de mercado de certificados de recebíveis do agronegócio. A XP Investimentos ocupa o 3º lugar no sub-ranking de originação de operações de securitização e o 3º lugar no sub-ranking de distribuição de operações de securitização da ANBIMA de acordo com o ranking de junho de 2015.

Como resultado de sua estratégia, atualmente a XP Investimentos possui presença no atendimento do investidor pessoa física, sendo líder nesse segmento, de acordo com a BM&FBOVESPA, com mais de 100.000 (cem mil) clientes, sendo cerca de 90.000 (noventa mil) ativos, resultando em um volume superior a R$20 (vinte) bilhões de ativos sob custódia. Hoje, a XP Investimentos possui cerca de 450 (quatrocentos e cinquenta) escritórios afiliados e mais de 1.300 (mil e trezentos) assessores. A XP Educação capacitou mais de 500.000 (quinhentos mil) alunos.

A XP Investimentos fechou o 1º semestre de 2015 líder do ranking geral Bovespa em volume de negociações de ações de acordo com a Bloomberg e em terceiro colocado no ranking geral de volume da Bovespa.

8.1.2. Breve Histórico da Administradora

A Geração Futuro Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, n.º 20, 12º andar, Grupo 1.201-B, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 27.652.684/0001-62, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, conforme previsto no artigo 23 da Lei 6.385/76, e na Instrução CVM 306, é a instituição responsável pela administração do Fundo.

A Geração Futuro Corretora de Valores S.A. é uma corretora de valores mobiliários fundada em 1988 e sediada no Rio de Janeiro, com escritórios em São Paulo e Porto Alegre. A Geração Futuro é administradora de mais de 100 (cem) fundos de investimento, aproximadamente 90 (noventa) clubes de investimento e 20 (vinte) carteiras administradas, totalizando um patrimônio administrado/gerido de, aproximadamente, R$ 7.300.000.000,00 (sete bilhões e trezentos milhões de reais), com aproximadamente 50.000 (cinquenta mil) investidores ativos.

8.1.3. Breve Histórico da Gestora

A Vista Real Estate é uma gestora independente de investimentos imobiliários, focada exclusivamente no mercado brasileiro e formada por profissionais com histórico de atuação e experiência no mercado imobiliário.

A empresa é controlada pela NEO Investimentos e pela Marathon, empresas com mais de 15 anos de experiência na gestão de recursos de terceiros.

Focada em ter uma atuação mediante a implantação de controles que garanta um monitoramento constante do portfólio de negócios, focado nos principais pilares de risco imobiliário: aprovação, construção, comercialização, financeiro e jurídico.

Objetivo	Participação no mercado imobiliário através de produtos para desenvolvimento imobiliário e para renda imobiliária
Gestão	Atuação junto aos parceiros de negócio, com monitoramento constante do portfólio de investimentos
Controles	Acompanhamento constante do portfólio, com foco nos principais pilares de risco imobiliário: aprovação, comercialização, construção, financeiro e jurídico
Equipe	Equipe multidisciplinar e com experiência nos segmentos de atuação, focada na gestão conjunta com os parceiros operacionais

Fonte: Vista Real Estate

Tem convicção no desenvolvimento do mercado imobiliário Brasileiro e participação deste por meio de dois tipos de produtos, conforme detalhado a seguir.

Desenvolvimento imobiliário

O objetivo principal deste segmento de produtos é o ganho de capital, mediante a obtenção de taxa interna de retorno sobre o recurso investido.

O investimento é realizado no desenvolvimento de projetos imobiliários, de incorporação ou de loteamentos, focados principalmente no segmento residencial, apenas em produtos para primeira residência em cidades do Sul e do Sudeste do país.

Também é analisado oportunidades em outros segmentos, como o comercial ou hoteleiro, atuando nestes de forma oportunística.

O objetivo é estabelecer parcerias estratégicas de longo prazo com parceiros de negócio, incorporadores e loteadores com histórico de atuação no segmento e na praça alvo, para investimento em sociedade e com participação minoritária nos projetos.

Renda imobiliária

O objetivo principal deste outro segmento de produtos é a obtenção de renda proveniente da geração de caixa dos ativos investidos em segmentos imobiliários.

Tem como objetivo estabelecer parcerias estratégicas de longo prazo com parceiros de negócio, empresas com histórico de atuação relevante no desenvolvimento, comercialização, administração e operação de ativos imobiliários destes segmentos.

Histórico

2011
VRE Desenvolvimento I FIP[1]

- Incorporação
- R$ 25 MM
- 18 Projetos analisados
- 4 Projetos aprovados
- Desinvestimento realizado em 2014
- TIR, 28,8% a.a nominal
- MCI, 1,9x

2013
VRE Desenvolvimento II FIP[2]

- Incorporação e Loteamento
- R$ 100 MM
- 51 Projetos analisados
- 15 Projetos aprovados
- Em período de investimento
- TIR[3], 20,0% a.a nominal
- MCI[3], 1,8x

[1] NEO Vista Real Estate FIP
[2] Vista Real Estate FIP
[3] Projeção com base em avaliação dos investimentos à custo e com base no estágio atual dos projetos aprovados

Fonte: Vista Real Estate

Portfolio de Investimentos - VRE I

Portfolio de Investimentos

- 4 projetos aprovados
- 1 parceiro de negócios
- 2 municípios

	VGV	Participação do Fundo
1 Autêntico	57,4	40%
2 Reservatto	52,0	50%
3 Metrópole	151,0	25%
4 Yellow	38,2	45%

[1] NEO VISTA Real Estate FIP
Fonte: Vista Real Estate

Uso dos Recursos e Portfolio - VRE II

Fonte: Vista Real Estate

Ciclo de Gestão da Gestora:

Fonte: Vista Real Estate

A tese de gestão adotada pela Gestora é a seguinte:

A Gestora adota a seguinte estratégia de seleção de Parceiros de Negócio:

Fonte: Vista Real Estate

Gestão do Portfólio da Gestora:

Gestão do portfólio

Processo de investimento e de monitoramento padronizado com foco no mapeamento

Processo de investimentos

Análise Exaustiva do Projeto

- Riscos de aprovação
- Análise de mercado e concorrentes
- Prazos e custos de construção
- Viabilidade financeira
- *Due dilligence* completa

1. Modelagem com integração da visão do parceiro e da situação de mercado
2. Comitê de Investimentos responsável pela análise, aprovação e acompanhamento do projeto
3. Aporte apenas após elaboração de contratos pelo parceiro jurídico e validado pelo Comitê de Gestão

Monitoramento contínuo

Parceiros operacionais consolidados

- Mercadológica
- Gerenciamento Financeiro
- Gerenciamento de Obras
- Assessoria Jurídica

***Reporting* contínuo e transparência para o investidor**

1. Monitoramento da execução do plano de negócios e dos riscos financeiros, técnicos e operacionais
2. Viabilidades de acompanhamento para a gestão do ativo
3. Governança formal, com reuniões mensais de análises e desenvolvimentos de planos de ação com parceiros
4. Monitoramento dos principais indicadores de performance

Fonte: Vista Real Estate

Relação com os investidores:

Documentos da Operação

Relatório de Investimentos

- Governança corporativa em todos os negócios
- Equipe dedicada ao investidor que presta contas periodicamente, com informações e relatórios sobre o desempenho dos investimentos
- *Virtual data room* que possibilita acesso às informações e auditoria dos investimentos

Relatório Trimestral

Carta de Boas Vindas

Extrato do Cliente

Fonte: Vista Real Estate

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

9.1. Relacionamento entre as Partes

9.1.1. Relacionamento da Administradora com o Escriturador:

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.2. Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente:

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.3. Relacionamento da Administradora com a Gestora:

Na data deste Prospecto, a Administradora administra o FIP VRE III, o qual é gerido pela Gestora. Não obstante, na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.4. Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.5. Relacionamento da Administradora com o Custodiante:

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.7. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.8. Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder na oferta de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, do FIP VRE III, o qual é gerido pela Gestora. Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e a Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.9. Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.10. Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente:

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Gestora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.11. Relacionamento da Gestora com o Escriturador

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Gestora e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.1.12. Relacionamento da Gestora com o Custodiante:

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Gestora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. INFORMAÇÕES RELEVANTES

10.1. Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Regulamento, deste Prospecto e do Prospecto Definitivo, poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder da Oferta, à CETIP e à CVM, nos endereços a seguir indicados:

10.1.1. Administradora

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.
Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro
CEP 20010-010, Rio de Janeiro- RJ
At.: Gabriel Lansac
Telefone: (11) 3524-8987
Fax: (11) 2137-8899
E-mail: estruturacao@gerafuturo.com.br
Website: http://www.geracaofuturo.com.br/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" na seção "OFERTAS EM ANDAMENTO")

*10.1.2. **Coordenador Líder***

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600,10 andar, conjuntos 101 a 102
CEP 04538-132, São Paulo-SP
At.: Sr. Tomaz de Gouvêa
Tel.: (11) 3526-1300
Fax: (11) 3526-1350
E-Mail: estruturacao@xpi.com.br
Website: http://www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", clicar em "Oferta Pública", e, por fim, clicar em "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário FII")

10.1.3. CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
ou
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br (neste *website*, no "Menu", clicar no link "Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta à Base de Dados", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar no link "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados")

10.1.4. CETIP

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1663, 1º andar
CEP: 01452-001, São Paulo - SP
Website: https://www.cetip.com.br/
Link para acesso aos demais documentos relacionados ao Fundo: https://www.cetip.com.br/comunicados-documentos/UnidadeTitulos/prospectos (neste *website* clicar em "Prospectos de Fundos de Investimento – Cotas de Fundos Fechados" no item "VEJA ABAIXO AS CATEGORIAS DE PROSPECTOS"; digitar no campo denominado "Título" o texto "VRE Desenvolvimento III FII" e clicar em "VRE Desenvolvimento III FII")

ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FIP VRE III

ANEXO II – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FIP VRE III E REGULAMENTO

ANEXO III – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

ANEXO V – MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

ANEXO VI – ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

- INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FIP VRE III

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GERAÇÃO FUTURO

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319726

6ºRTD-RJ - 1319726
Emol:575,98/Distrib 16,66/Lei111/06 29,04
M/A 12,24/FETJ 118,20/LEI6281 23,23
Lei 4.664/05 29,04 / Tot Emol (R$) 802,39
PARÂM Vias 2 / Nome(s) 1 / Pág 2
Proc Estr N / Averb N / Diig

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

Por este instrumento particular, a **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") resolve:

a) constituir um fundo de investimento em participações, nos termos da Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 391/03"), sob a forma de condomínio fechado, que se denominará **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES** ("Fundo");

b) aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento");

c) aprovar o Regulamento, que segue anexo a este instrumento de constituição;

d) designar, para fins do parágrafo 1º do artigo 9º da Instrução CVM nº 391/03, o Sr. Eduardo Álvares Moreira, brasileiro, convivente em união estável, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 104104765-DIC/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 043.055.557-19, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1106, 6º andar, Bela Vista, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o diretor da Administradora, responsável pelas operações do Fundo, designado para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

e) deliberar que a gestão do Fundo ficará a cargo da **VISTA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pais de Araújo, nº 29, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras através do Ato Declaratório da CVM nº 158, de 21 de julho de 1993;

1 Jurídico Geração Futuro

GERAÇÃO
FUTURO

f) designar como auditor independente do Fundo, a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 5º e 6º andares, Torre Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.366.936/0001-25;

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319726

g) designar a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, como responsável pela prestação, ao Fundo, dos serviços de custódia qualificada;

h) aprovar a emissão inicial de cotas do Fundo ("Cotas"), composta por até 200.000 (duzentas mil) Cotas, com valor nominal unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, na data de início, qual seja, a data da primeira integralização de Cotas ("Data de Início"), perfazendo o montante total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Emissão Inicial"). As Cotas da Emissão Inicial deverão observar o montante mínimo de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e serão objeto de distribuição pública sob o regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09" e "Oferta Restrita", respectivamente), a ser coordenada pela Administradora ou por instituição financeira autorizada a operar no mercado de capitais contratada pela Administradora; e

i) submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM nº 391/03, necessários à obtenção (i) do registro de funcionamento do Fundo; e (ii) do registro da Oferta.

Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2015.

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: Umbelina S. Coelho Escarpinelli
Procuradora

6º OFÍCIO
083377AA001842
O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem. O que certifico.
Sônia Maria Andrade dos Santos - OFICIALA - MATR. 90/126
Paulo César Andrade dos Santos - 1º SUBSTITUTO - CTPS nº: 2[illegible]/024 - RJ
Marco André de A. Sabóia Santos - 2º SUBSTITUTO - CTPS nº: 252[illegible]0015 - RM
Cleia de Araújo Barreto - 3º SUBSTITUTA - CTPS nº 7324126/001-0 RJ
Jorge Edmo de Abreu Maciel - 4º SUBSTITUTO - CTPS nº: 98946/058-RJ
Selo de Fiscalização Eletrônico: EAKG65895 DEC
Consulte a Validade do Selo Em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

2

Jurídico Geração Futuro

GERAÇÃO
FUTURO

6ºRTD-RJ - 1319727
Emol.1063,87/Distrib 16,66/Lei111/06 52,99
M/A.12,24/FETJ.211,98/LEI6281 42,39
Lei 4.664/05 52,99 / Tot Emol.(R$) 1453,1
PARÂM Vias:2 / Name(s):1 / Págs:61
Proc Estr N / Averb.S / Dilig

abvcap | ANBIMA

Fundo de Acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

Regulamento

do

VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento em Participações

3
Jurídico
Geração Futuro

GERAÇÃO
FUTURO

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO 7

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES 7

CAPÍTULO III - DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA 15

Objetivo do Fundo 15

Período de Investimento 16

Investimento nas Companhias Investidas e na Companhia de Reinvestimento 16

Requisitos de Concentração 19

Operações com Derivativos 20

CAPÍTULO IV - DOS REQUISITOS APLICÁVEIS ÀS COMPANHIAS INVESTIDAS E À COMPANHIA DE REINVESTIMENTO 20

Dos Requisitos Aplicáveis às Companhias Investidas e à companhia de reinvestimento 20

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO 21

Da Administração 21

Obrigações da Administradora 21

Vedações da Administradora 25

Da Taxa de Administração e da Taxa de Performance 26

CAPÍTULO VI - SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA 28

Substituição da Administradora e/ou da Gestora 28

Responsabilidade da Administradora e da Gestora 29

CAPÍTULO VII - DA GESTÃO 29

Da Gestão 30

Poderes da Gestora 30

Obrigações da Gestora 30

CAPÍTULO IX - DO CUSTODIANTE E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO 32

Da Custódia e Tesouraria das Cotas 32

Da Auditoria Independente 32

Responsabilidade dos Prestadores de Serviço 32

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 33

Da Assembleia Geral de Cotistas 33

Da Convocação 34

Quórum de Instalação e de Deliberação 35

Requisitos para Participação 36

Eficácia das Deliberações 36

Jurídico Geração Futuro

GERAÇÃO FUTURO

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

CAPÍTULO XI - EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, COLOCAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS 36
Das Cotas e da Primeira Emissão 36
Propriedade das Cotas 37
Novas Emissões 37
Deliberação das Novas Emissões 38
Do Compromisso de Investimentos e do Boletim de Subscrição 38
Da Integralização das Cotas 39
Cancelamento de Cotas Não Subscritas 40
Distribuição de Ganhos e Rendimentos do Fundo 40
Resgate das Cotas 41
Transferência das Cotas 41
CAPÍTULO XII - DA AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO 42
Exercício Social do Fundo 42
Escrituração Contábil 42
Demonstrações Financeiras do Fundo 42
Valor Contábil da Cota 43
Avaliação dos Ativos do Fundo 43
CAPÍTULO XIII - EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DE COTAS 43
Da Liquidação do Fundo 43
Deliberação de Liquidação do Fundo 43
Forma de Liquidação do Fundo 44
Da Amortização das Cotas 44
CAPÍTULO XIV - DOS ENCARGOS DO FUNDO 45
Dos Encargos do Fundo 45
CAPÍTULO XV - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 47
Documentos do Fundo 47
Divulgação de Documentos e Informações do Fundo 47
Informações Disponibilizadas para a CVM 48
Conformidade das Informações Divulgadas ou Apresentadas 49
CAPÍTULO XVI - DOS CONFLITOS DE INTERESSE 50
Dos Conflitos de Interesse 50
CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES FINAIS, FATORES DE RISCO E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS 52
Do Termo de Adesão 52
Fatores de Risco do Fundo 52
Morte ou Incapacidade do Cotista 58

Jurídico Geração Futuro

GERAÇÃO FUTURO

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

REGULAMENTO DO
VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1°. O **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES** é um fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 391/03 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração de 10 (dez) anos contados da Data de Início, prorrogável por um período adicional de 1 (um) ano, mediante aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1°. O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Artigo 2°. Para os fins do Código ABVCAP/ANBIMA, o Fundo é classificado como Fundo Diversificado Tipo 3.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

Artigo 3°. Para fins deste Regulamento, as expressões abaixo listadas, quando escritas em letra maiúscula, seja no plural ou no singular, terão os seguintes significados:

"ABVCAP"	É a Associação Brasileira de Private Equity & Venture Capital;
"Administradora"	É a **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

de 2002;

"ANBIMA"	É a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas"	É a assembleia geral de Cotistas de que trata o Capítulo IX deste Regulamento;
"Ativos Alvo"	São as ações, debêntures conversíveis, bônus de subscrição e/ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Companhias Investidas e/ou da Companhia de Reinvestimento;
"Ativos Líquidos"	São (i) os títulos de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional; (ii) títulos de renda fixa de emissão ou aceite de instituições financeiras; (iii) títulos e valores mobiliários emitidos por entidades privadas e que tenham, no mínimo, obtido classificação de risco "A" de agências de *rating* independentes; (iv) operações compromissadas; e (v) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa" ou "referenciado", de acordo com a Instrução CVM nº 409/04 e cuja política de investimento requeira que a carteira de investimentos tenha, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio aplicado em títulos públicos federais;
"Auditor"	É a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 5º e 6º andares, Torre Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.366.936/0001-25;

Jurídico Geração Futuro

"BACEN"	É o Banco Central do Brasil;
"Boletim de Subscrição"	É o documento firmado pelo Cotista, quando de seu ingresso no Fundo, por meio do qual ele adquire Cotas, comprometendo-se a integraliza-las a prazo, observados os termos e condições estabelecidos no Compromisso de Investimento e neste Regulamento;
"Capital Comprometido"	É a soma de todos os valores subscritos pelos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimentos;
"Carteira de Investimentos"	São todos os ativos de titularidade do Fundo;
"CCBC"	É a Câmara de Comércio Brasil - Canadá;
"CDI"	São os Certificados de Depósitos Interbancários;
"CETIP"	É a CETIP S.A. - Mercados Organizados;
"CMN"	É o Conselho Monetário Nacional;
"Código ABVCAP/ANBIMA"	É o Código ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para o Mercado de FIP e FIEE;
"Código de Processo Civil"	É a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada;
"Companhia de Reinvestimento"	É a companhia brasileira, com ou sem registro de companhia aberta perante a CVM, que tem por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário mediante o investimento em Sociedades Investidas ou Companhias Investidas;
"Companhia Investida"	São as companhias brasileiras, com ou sem registro de companhia aberta perante a CVM, que tenham por objetivo social a realização de um Empreendimento

Jurídico Geração Futuro

	Imobiliário diretamente, e que venham a ser objeto de investimento pela Companhia de Reinvestimento, ou pelo Fundo;
"Compromisso de Investimento"	Significa cada instrumento particular de compromisso de investimento, devidamente assinado pelo Fundo, representado pela Administradora, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se compromete a integralizar Cotas sempre que houver chamadas para tanto por parte da Administradora, sob prévia e expressa recomendação da Gestora;
"Contrato de Gestão"	É o instrumento particular de administração de carteiras celebrado pelo Fundo e pela Gestora, com interveniência da Administradora, por meio do qual o Fundo contrata a Gestora para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto neste Regulamento;
"COSIF"	É o Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional;
"Cotas"	São as frações ideais do patrimônio do Fundo;
"Cotistas"	São os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;
"Custodiante"	É a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91;
"CVM"	É a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Início"	É a data da primeira integralização de Cotas, a qual

	deverá ocorrer em até 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data de registro do Fundo na CVM, realizada após o recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora, conforme prévia autorização e orientação da Gestora, nos termos do Compromisso de Investimento;
"Dia Útil"	Entende-se por qualquer dia, que não sábado, domingo ou feriados de âmbito nacional ou ainda dias em que, por qualquer motivo, nacionalmente, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro;
"Disponibilidades"	São todos os valores do Fundo que estejam investidos em Ativos Líquidos ou disponíveis em conta corrente;
"Emissão Inicial"	É a primeira emissão de Cotas do Fundo conforme características detalhadas no Suplemento da Emissão Inicial;
"Empreendimentos Imobiliários"	É o projeto destinado à construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos, ou investimento em imóveis visando viabilizar projetos residenciais, para posterior alienação, locação, loteamento, ou arrendamento, que esteja em desenvolvimento ou que venha a ser desenvolvido por um Parceiro de Negócios;
"Equipe-Chave"	É a equipe dedicada à gestão da carteira do Fundo composta por profissionais com experiência no desenvolvimento e gestão de investimento imobiliário, incorporação e construção, combinando extensa experiência financeira com sólido conhecimento do setor;
"Fundo"	É o VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento em

Jurídico Geração Futuro

Participações;

"Gestora"	É a Vista Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pais de Araújo, nº 29, 14° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 158, de 21 de julho de 1993;
"Instrução CVM nº 391/03"	É a Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 409/04"	É a Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 476/09"	É a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Investidores Qualificados"	São as pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos da Instrução CVM nº 409/04;
"MDA"	É o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP;
"Parâmetro de Referência"	Significa o parâmetro de referência do Fundo, correspondente à IPCA + 6% (seis por cento) ao ano;
"Parceiro de Negócios"	Significa uma sociedade brasileira, ou estrangeira, que tenha por objeto social o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários através de uma Companhia Investida ou de uma Sociedade Investida;

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

"Partes Interessadas"	Qualquer Cotista, Gestor e o Distribuidor.
"Partes Relacionadas"	Qualquer funcionário, diretor, sócio ou representante legal, cônjuges e/ou parentes até o 2º (segundo) grau em linha reta de qualquer Parte Interessada, sociedades controladoras, controladas, coligadas, subsidiárias ou que estejam sob controle comum em relação a qualquer Parte Interessada, conforme aplicável, e fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários geridos pela Gestora;
"Patrimônio Líquido"	É a soma das Disponibilidades, dos valores dos Ativos Alvo, dos valores a receber, menos as exigibilidades;
"Período de Desinvestimento"	É o período a partir do dia seguinte à data de encerramento do Período de Investimento, até a data de liquidação do Fundo, em que a Gestora deverá interromper todo e qualquer investimento nos Ativos Alvo, exceto com relação aos compromissos assumidos de futuros aportes de investimentos aprovados dentro do Período de Investimentos, e dará início a um processo de desinvestimento total do Fundo, mediante estudos, análises e estratégias de desinvestimento que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo, propiciem aos Cotistas melhor retorno possível;
"Período de Distribuição"	É o período de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir do protocolo do pedido de registro de funcionamento do Fundo na CVM, prorrogáveis por iguais períodos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
"Período de Investimento"	É o período de 4 (quatro) anos contados da Data de Início, prorrogáveis por um período adicional de 1

Jurídico Geração Futuro

	(um) ano por determinação do Gestor.
"Prazo de Duração"	É o prazo de duração do Fundo, correspondente a 10 (dez) anos contados da Data de Início, prorrogável por um período adicional de 1 (um) ano, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
"Público Alvo"	São os Investidores Qualificados;
"Regulamento CCBC"	É o Regulamento da Câmara de Comércio Brasil-Canadá;
"Regulamento"	É o presente Regulamento do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento em Participações;
"Resolução CMN nº 3.792/09"	É a Resolução nº 3.792 editada pelo CMN em 22 de setembro de 2009, conforme alterada;
"SF"	É o Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP;
"Sociedades Investidas"	São as sociedades limitadas e/ou as sociedades em conta de participação, que tenham por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário diretamente, e que venham a ser objeto de investimento pela Companhia de Reinvestimento;
"Suplemento da Emissão Inicial"	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Emissão Inicial;
"Suplemento"	É o documento que contêm as características de cada emissão de Cotas do Fundo, a ser anexado ao Regulamento a cada emissão de Cotas. Determinadas emissões de cotas do Fundo podem possuir restrições adicionais, quanto ao Público Alvo, em linha com a forma de distribuição das respectivas Cotas, sendo que tais restrições constarão de um Suplemento

Jurídico Geração Futuro

	específico, anexo ao Regulamento;
"Taxa de Administração"	É a taxa de administração prevista no Artigo 13° abaixo;
"Taxa de Performance"	É a taxa de performance prevista no Parágrafo 4° do Artigo 13° abaixo;
"Termo de Adesão ao Regulamento"	É o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, por meio do qual o investidor dá ciência e concordância com relação à política de investimento e riscos do Fundo; e
"Transferências Permitidas"	São exclusivamente as transferências de Cotas realizadas por qualquer Cotista para pessoas físicas ou jurídicas, ou quaisquer fundos/veículos de investimentos, que, conforme seja o caso, sejam cotistas, controladores, controladas ou coligadas do respectivo Cotista.

CAPÍTULO III - DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 4°. O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, observada a política de investimento definida neste Capítulo III, por meio de investimentos na aquisição direta de Ativos Alvo, de forma que o Fundo venha a participar do processo decisório das Companhias Investidas e/ou da Companhia de Reinvestimento, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

Parágrafo Único. Desde que respeitada a política de investimento prevista neste Capítulo, o Fundo poderá aplicar seus recursos em Ativos Líquidos.

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

PERÍODO DE INVESTIMENTO

Artigo 5°. O Fundo deverá realizar os investimentos nos Ativos Alvo durante o Período de Investimento.

Parágrafo 1°. Uma vez encerrado o Período de Investimento, (i) nenhum novo investimento será realizado pelo Fundo; (ii) nem tampouco será exigida qualquer integralização adicional de Cotas pelos Cotistas, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

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

(i) pagamento de despesas e encargos;

(ii) efetivação de investimentos assumidos pelo Fundo em relação às Companhias Investidas, ou assumidos pela Companhia de Reinvestimento em relação às Sociedades Investidas, antes ou no momento do término do Período de Investimento; ou

(iii) aquisição de Ativos Alvo com a finalidade de impedir a diluição na participação dos investimentos já realizados pelo Fundo em relação às Companhias Investidas, ou ainda dos investimentos da Companhia de Reinvestimento em uma Sociedade Investida, observados os limites estabelecidos na Política de Investimento.

INVESTIMENTO NAS COMPANHIAS INVESTIDAS E NA COMPANHIA DE REINVESTIMENTO

Artigo 6°. O Fundo alocará seus recursos visando à participação no processo decisório das Companhias Investidas e/ou na Companhia de Reinvestimento, que se dará por uma das seguintes maneiras:

Jurídico Geração Futuro

(i) detenção de ações de emissão das Companhias Investidas e/ou da Companhia de Reinvestimento que integrem o respectivo bloco de controle da mesma;

(ii) celebração de acordo de acionistas com outros acionistas das Companhias Investidas, sendo que no caso da Companhia de Reinvestimento o Fundo deterá sempre pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) das ações com direito a voto;

(iii) eleição de membro(s) do conselho de administração com representatividade suficiente para influir na administração das Companhias Investidas e/ou da Companhia de Reinvestimento, assegurando ao Fundo participação no processo decisório da mesma, ainda que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas e/ou na Companhia de Reinvestimento; ou

(iv) celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo efetiva influência nas definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas.

Parágrafo 1°. O Fundo deve manter, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu patrimônio investido em Ativos Alvo.

Parágrafo 2°. O limite estabelecido no Parágrafo 1° acima não precisará ser observado até o último Dia Útil do 2° (segundo) mês subsequente à cada integralização de Cotas.

Parágrafo 3°. Para o fim de verificação de enquadramento previsto no Parágrafo 1° acima, deverão ser somados aos Ativos Alvo os seguintes valores:

(i) destinados ao pagamento de despesas do Fundo desde que limitado a 5% (cinco por cento) do Capital Comprometido; e

(ii) decorrentes de operações de desinvestimento:

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

a. no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último Dia Útil do 2° (segundo) mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que ocorra o reinvestimento dos recursos em Ativos Alvo emitidos pelas Companhias Investidas;

b. no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último Dia Útil do mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que não ocorra o reinvestimento dos recursos em Ativos Alvo emitidos pelas Companhias Investidas; ou

c. enquanto vinculados a garantias dadas ao comprador do Ativo Alvo desinvestido.

Parágrafo 4°. Caso o desenquadramento ultrapasse o prazo de aplicação dos recursos estabelecido no Parágrafo 2° acima, a Administradora deve, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo para aplicação dos recursos, reenquadrar a carteira ou devolver os valores que ultrapassem o limite estabelecido aos Cotistas que tiverem participado da última integralização, sem qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada, sendo sempre permitido à Administradora realizar amortizações, independentemente de aprovação da Gestora, para fins de enquadramento da carteira, nos termos da Instrução CVM nº 391/03.

Parágrafo 5°. Os recursos não investidos na forma do Parágrafo 1° deste Artigo poderão ser alocados em Ativos Líquidos, observado, no entanto, o disposto no Parágrafo 3° acima.

Parágrafo 6°. Salvo aprovação da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em Companhias Investidas nas quais participem:

(i) a Administradora, a Gestora, ou, ainda, os Cotistas titulares de Cotas representantes de 5% (cinco por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges (quando aplicável), individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total;

Jurídico Geração Futuro

(ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de Ativos Alvo a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou

(iii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso (i) acima, que façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da companhia emissora dos valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, antes do primeiro investimento por parte do Fundo.

Parágrafo 7°. Salvo aprovação da maioria dos Cotistas, é igualmente vedada a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas no inciso (i) do Parágrafo 6° acima, incluindo fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados pela Administradora ou geridos pela Gestora, conforme previsto neste Regulamento.

Parágrafo 8°. Sem prejuízo das atribuições estabelecidas neste Regulamento, a Administradora e/ou a Gestora também poderão participar do Fundo na qualidade de Cotistas.

REQUISITOS DE CONCENTRAÇÃO

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

(i) o Fundo não poderá alocar quantia correspondente a mais do que 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido em um único Empreendimento Imobiliário, conforme valor apurado no momento do investimento no respectivo Empreendimento Imobiliário;

(ii) o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos na aquisição de Ativos Alvo da Companhia de Reinvestimento desde que: (a) os investimentos da Companhia de Reinvestimento nas Sociedades Investidas estejam de acordo com o limite de concentração mencionado no inciso (i)

Jurídico Geração Futuro

acima; e (b) o Fundo detenha pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) das ações com direito a voto da Companhia de Reinvestimento.

Parágrafo 1°: A Administradora e/ou a Gestora não poderão co-investir com o Fundo nas Companhias Investidas, na Companhia de Reinvestimento e/ou nas Sociedades Investidas, admitindo-se somente a detenção pela Gestora de 1 (uma) ação do capital social da Companhia de Reinvestimento de forma a garantia a pluralidade de acionistas dessa companhia.

Parágrafo 2°: Nos termos do Parágrafo 7° do Artigo 52° abaixo, outros fundos de investimento da Gestora poderão co-investir juntamente com o Fundo nas Companhias Investidas ou nas Sociedades Investidas.

OPERAÇÕES COM DERIVATIVOS

Artigo 8°. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

CAPÍTULO IV - DOS REQUISITOS APLICÁVEIS ÀS COMPANHIAS INVESTIDAS E À COMPANHIA DE REINVESTIMENTO

DOS REQUISITOS APLICÁVEIS ÀS COMPANHIAS INVESTIDAS E À COMPANHIA DE REINVESTIMENTO

Artigo 9°. Os investimentos do Fundo só poderão ser realizados em Ativos Alvos emitidos pelas Companhias Investidas e/ou pela Companhia de Reinvestimento, que tenham sido previamente selecionadas e aprovadas pela Gestora, observado ainda a necessidade de aprovação do Parceiro de Negócios pela Gestora.

Parágrafo 1°. Além dos requisitos estabelecidos no *caput* deste Artigo, os investimentos somente poderão ser realizados nos termos deste Regulamento se as Companhias Investidas e/ou a Companhia de Reinvestimento, quando de capital fechado, seguirem as seguintes práticas de governança:

(i) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência de tais títulos em circulação;

(ii) mandato unificado de 1 (um) ano para todo o conselho de administração;

(iii) disponibilização, ao Fundo, de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opção de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da Companhia Investida e/ou da Companhia de Reinvestimento;

(iv) adesão à câmara de arbitragem para resolução dos conflitos societários;

(v) auditoria anual de suas demonstrações contábeis, por auditores independentes registrados na CVM; e

(vi) no caso de abertura de seu capital, obrigar-se formalmente, perante o Fundo, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa previstos nos incisos anteriores.

Parágrafo 2°. As Companhias Investidas e/ou a Companhia de Reinvestimento deverão prever em seus estatutos sociais, no que couber, o atendimento aos padrões de governança corporativa definidos na Resolução CMN n° 3.792/09.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 10°. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Administradora. A distribuição de Cotas poderá ser realizada por outras entidades integrantes do sistema de distribuição, contratadas pela Administradora, em nome do Fundo.

OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

Artigo 11º. Incluem-se entre as obrigações da Administradora no tocante à administração do Fundo:

(i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

a. o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b. o livro de atas de Assembleias Gerais de Cotistas;

c. o livro de presença de Cotistas;

d. o arquivo dos pareceres do Auditor;

e. os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu patrimônio; e

f. a documentação relativa às operações do Fundo;

(ii) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

(iii) custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;

(iv) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 391/03;

(v) elaborar junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições da Instrução CVM nº 391/03 e deste Regulamento;

(vi) se houver, fornecer aos Cotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, assim

Jurídico Geração Futuro

requererem, estudos e análises de investimento elaborados pela Gestora e que fundamentem as decisões tomadas em Assembleia Geral, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;

(vii) se houver, fornecer aos Cotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, assim requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados pela Gestora, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;

(viii) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I deste Artigo até o término do mesmo;

(ix) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(x) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora do Fundo;

(xi) manter os títulos e valores mobiliários fungíveis integrantes da Carteira de Investimentos do Fundo custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(xii) elaborar e divulgar as informações previstas no Capítulo VIII da Instrução CVM 391/03;

(xiii) cumprir as deliberações tomadas em Assembleia Geral de Cotistas;

(xiv) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento;

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

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

a) alteração deste Regulamento;

b) substituição da Administradora;

c) fusão;

d) incorporação;

e) cisão;

f) liquidação; e

g) distribuição de novas cotas.

(xvi) realizar chamadas de capital para integralização de Cotas, conforme orientação da Gestora nos termos deste Regulamento e de cada Compromisso de Investimento, inclusive para a realização de investimentos pelo Fundo;

(xvii) rescindir ou renegociar os termos de qualquer Compromisso de Investimento, somente quando assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas e nos termos por ela deliberados; e

(xviii) notificar o Cotista inadimplente a respeito da suspensão de seus direitos políticos e econômicos, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1°. Sempre que forem requeridas informações na forma prevista nos incisos (vi) e (vii) do *caput* deste Artigo, a Administradora poderá submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, tendo em conta os interesses do Fundo e dos demais Cotistas, e eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às empresas nas quais o Fundo tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os Cotistas que requereram a informação. Nestes casos, todos os Cotistas terão acesso às informações previstas nos incisos (vi) e (vii) do *caput* deste Artigo.

Jurídico Geração Futuro

Parágrafo 2°. A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços do Fundo, dentro das respectivas esferas de competência, comprometem-se a diligenciar e manter os procedimentos adequados para fins de prevenção e combate à corrupção, ocultação de bens e lavagem de dinheiro, em linhas com a Lei n° 12.846, de 01 de agosto de 2013 e a Lei n° 9.613, de 03 de março de 1998, respectivamente.

VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 12°. É vedado à Administradora e a Gestora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

(i) receber depósitos em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas modalidades permitidas pela CVM;

(iii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, exceto mediante aprovação da maioria qualificada dos cotistas reunidos em Assembleia Geral;

(iv) negociar com duplicatas, notas promissórias (excetuadas aquelas de que trata a Instrução CVM n° 134, de 01 de novembro de 1990, conforme alterada), ou outros títulos não autorizados pela CVM;

(v) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

(vi) aplicar recursos:

a) no exterior;

b) na aquisição de imóveis, salvo se por meio das Companhias Investidas e/ou das Sociedades Investidas; e

c) na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE

Artigo 13°. Pelos serviços de administração do Fundo, gestão da carteira e escrituração das Cotas, serão devidos à Administradora e à Gestora a remuneração equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), calculada sobre o (i) Capital Comprometido durante o Período de Investimento; ou (ii) sobre o Patrimônio Líquido durante o Período de Desinvestimento, ("Taxa de Administração").

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

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

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

Parágrafo 4°. Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da Data de Início, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Parâmetro de Referência. A Taxa de Performance será paga à Gestora sempre que houver amortização de Cotas, ou outros pagamentos aos Cotistas autorizados por este Regulamento, conforme definição de "Va" abaixo, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pelo Parâmetro de Referência a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de

Jurídico Geração Futuro

amortizações, pagamentos ou resgates de suas Cotas. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

TP = 0,20 * [Va - (Σi Corrigido - Σp Corrigido)]-TPpg

onde,

TP = Taxa de Performance;

Va = valor total que está sendo distribuído (i) aos Cotistas a título de (a) transferência de dividendos pagos pelas Companhias Investidas e/ou pela Companhia de Reinvestimento ao Fundo ou diretamente aos Cotistas, conforme permitido nos termos deste Regulamento; (b) amortização de Cotas; e/ou (c) resgate de Cotas, por ocasião da liquidação do Fundo; e (ii) à Gestora a título de pagamento da Taxa de Performance;

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

Σp Corrigido = somatório de todos os pagamentos anteriormente feitos pelo Fundo a título de (i) transferência de dividendos pagos pelas Companhias Investidas e/ou pela Companhia de Reinvestimento ao Fundo ou diretamente aos Cotistas, conforme permitido nos termos deste Regulamento; (ii) amortização de Cotas; (iii) resgate de Cotas por ocasião da liquidação do Fundo; e (iv) valores de Taxas de Performance anteriormente pagas; pagamentos esses devidamente corrigidos pelo Parâmetro de Referência desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento; e

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

Jurídico Geração Futuro

Parágrafo 5°. O pagamento da Taxa de Performance ocorrerá em conformidade com o disposto na Resolução CMN nº 3.792/09, ou em norma que vier a substituí-la.

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

CAPÍTULO VI - SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

Artigo 14°. A Administradora e/ou a Gestora deixarão de prestar os serviços ao Fundo previstos neste Regulamento nas seguintes hipóteses:

(i) renúncia, mediante aviso prévio de no mínimo 60 (sessenta) dias corridos, sendo que no caso de renúncia da Gestora, o aviso deverá ser endereçado à Administradora, que comunicará aos Cotistas e à CVM;

(ii) descredenciamento pela CVM por descumprimento das normas vigentes; e

(iii) destituição deliberada pela Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1°. Nas hipóteses de renúncia, ficará a Administradora obrigada a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou o substituto da Gestora, conforme seja o caso, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias corridos, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 2°. No caso de renúncia, a Administradora e a Gestora deverão permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 3° abaixo.

Parágrafo 3°. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou gestor, conforme seja o caso, na data de sua realização; ou (ii) o novo administrador ou gestor, conforme seja o caso, não seja

Jurídico Geração Futuro

efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias corridos após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, a Administradora poderá liquidar o Fundo independentemente de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo XIII deste Regulamento.

Parágrafo 4°. No caso de descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora pela CVM, esta poderá, a seu exclusivo critério e de acordo com os seus normativos internos e demais normas que regulam a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, indicar administrador/gestor temporário até a eleição de novo administrador/gestor para o Fundo.

Parágrafo 5°. Independentemente da forma de substituição estabelecida acima, fica assegurado:

(i) à Administradora e à Gestora, até a data da sua efetiva substituição, a parcela que lhe couberem de Taxa de Administração, de forma *pro rata temporis*, nos termos deste Regulamento ou do Contrato de Gestão, conforme seja o caso; e

(ii) à Gestora, a parcela que lhe couber da Taxa de Performance, a qual será recebida (i) proporcionalmente ao montante do Capital Comprometido por ela aplicado em Ativos Alvo em relação ao total do Capital Comprometido até o momento de sua efetiva substituição; e (ii) em conjunto com os pagamentos de Taxa de Performance que o Fundo vier a realizar, observados os termos do Contrato de Gestão.

Responsabilidade da Administradora e da Gestora

Artigo 15°. A Administradora e Gestora responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem comprovadamente com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, nos limites de suas respectivas competências.

CAPÍTULO VII - DA GESTÃO

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1 31 9727

DA GESTÃO

Artigo 16°. A gestão da carteira do Fundo será exercida pela Gestora.

PODERES DA GESTORA

Artigo 17°. A competência para gerir a carteira do Fundo, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos Ativos Alvo, Ativos Líquidos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do Fundo, caberão com exclusividade à Gestora, sem prejuízo dos poderes de representação do Fundo que cabem à Administradora e das demais disposições deste Regulamento.

Parágrafo Único: O Fundo constitui a Gestora seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições previstas nas alíneas (i), (ii), (iii) e (vii) do Artigo 18° abaixo, bem como para exercício de quaisquer outras funções que lhe são expressamente atribuídas nos termos deste Regulamento, outorgando-lhe os mais amplos poderes necessários para tanto.

OBRIGAÇÕES DA GESTORA

Artigo 18°. São obrigações da Gestora no tocante à gestão da carteira do Fundo:

(i) selecionar os Ativos Alvo a serem adquiridos e/ou alienados pelo Fundo, bem como as Sociedades Investidas a serem investidas pela Companhia de Reinvestimento, observadas as diretrizes gerais e o Parceiro de Negócios escolhido pela Gestora;

(ii) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição e/ou alienação de Ativos Alvo, bem como para a aquisição de participação nas Sociedades Investidas, podendo, inclusive, assinar boletins de subscrição das Companhias Investidas e/ou da Companhia de Reinvestimento;

(iii) gerir os recursos relacionados às Disponibilidades do Fundo, selecionando todos os Ativos Líquidos a serem adquiridos;

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
DOC.1319727

(iv) indicar ao Fundo a contratação de quaisquer terceiros para defender os interesses do Fundo, inclusive a substituição destes;

(v) manter acompanhamento contínuo sobre o desempenho dos investimentos do Fundo;

(vi) disponibilizar para o Fundo a Equipe-Chave, conforme perfil descrito neste Regulamento;

(vii) decidir sobre qualquer decisão a ser tomada pelo Fundo na qualidade de acionista ou titular de qualquer Ativo Alvo, podendo isoladamente votar nas Assembleias Gerais de Acionistas das Companhias Investidas e/ou da Companhia de Reinvestimento;

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

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

(x) supervisionar a performance do Fundo;

(xi) determinar à Administradora a realização de chamada de capital para integralização, nos termos deste Regulamento e do respectivo Suplemento, bem como estabelecer os prazos para realização dos investimentos após a integralização das Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 391/03;

(xii) cumprir com o disposto no Capítulo XV deste Regulamento antes do início dos investimentos do Fundo;

(xiii) no que for pertinente à sua atividade, observar as restrições previstas na Resolução CMN nº 3.792/09, atinentes às aplicações de recursos efetuadas por fundos de investimento em participações;

Jurídico Geração Futuro

(xiv) informar à Administradora caso verifique qualquer hipótese de potencial conflito de interesses; e

(xv) é facultada à Gestora participação como cotista do Fundo.

CAPÍTULO IX - DO CUSTODIANTE E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO

DA CUSTÓDIA E TESOURARIA DAS COTAS

Artigo 19°. As atividades de custódia, controladoria, tesouraria, escrituração de Cotas do Fundo serão exercidas pelo Custodiante.

Parágrafo Único: O Custodiante é responsável pelas seguintes atividades:

(i) a abertura e movimentação de contas bancárias em nome do Fundo;

(ii) o recebimento de recursos a título de integralização de Cotas e o pagamento de valores aos Cotistas a título de amortização ou resgate das Cotas, nas hipóteses previstas neste Regulamento;

(iii) o recebimento de dividendos e quaisquer outros rendimentos oriundos da Carteira de Investimentos e demais aplicações do Fundo; e

(iv) a liquidação financeira de todas as operações do Fundo.

DA AUDITORIA INDEPENDENTE

Artigo 20°. O serviço de auditoria independente do Fundo será prestado pelo Auditor.

RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Artigo 21°. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 22°. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, em até 150 (cento e cinquenta) dias contados do encerramento do exercício social do Fundo, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1° abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1°. Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;

(ii) alterar o Regulamento do Fundo;

(iii) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição da Administradora, da Gestora, e escolha de seus respectivos substitutos;

(iv) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo;

(v) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas;

(vi) deliberar sobre aumento da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance;

(vii) deliberar sobre a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo;

(viii) deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(ix) deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento de comitês/conselhos do Fundo;

Jurídico Geração Futuro

(x) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas, observado o disposto nos incisos (vi) e (vii) do Artigo 11° acima;

(xi) dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados aos investimentos do Fundo, hipóteses em que o(s) Cotista(s) que possa(m) estar envolvido(s) no potencial conflito deve(m) se abster de votar;

(xii) alterar a classificação do Fundo nos termos do Código ABVCAP/ANBIMA; e

(xiii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, mediante aprovação da maioria qualificada dos cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Parágrafo 2°. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a necessária comunicação aos Cotistas.

DA CONVOCAÇÃO

Artigo 23°. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado o envio de correspondência, ou correio eletrônico (*e-mail*), do qual constará, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1°. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 15 (quinze) dias corridos de antecedência à realização da Assembleia Geral.

Parágrafo 2°. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Administradora, pela Gestora, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

Jurídico

Parágrafo 3°. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde a Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 4°. Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

QUÓRUM DE INSTALAÇÃO E DE DELIBERAÇÃO

Artigo 24°. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, a ser realizado pela Administradora junto a cada Cotista do Fundo e cada cota corresponde ao direito a um voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1°. Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (*e-mail*) encaminhada à Administradora, desde que esta receba o voto do Cotista com pelo menos 1 (um) Dia Útil de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2°. Fica desde já estabelecido que o Cotista que comparecer à Assembleia Geral de Cotistas e abster-se formalmente de votar sobre determinada matéria terá suas Cotas excluídas do cômputo do quórum de deliberação da referida matéria.

Parágrafo 3°. O processo de consulta formal será realizado por *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, devendo certificar-se do recebimento de sua resposta à consulta pela Administradora. Da consulta deverão constar todas as informações necessárias ou apropriadas para o exercício do direito de voto do Cotista.

Jurídico Geração Futuro

Parágrafo 4°. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas dependerão de aprovação por votos que representem a maioria dos Cotistas presentes, ressalvadas aquelas referidas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), e (xii) do Parágrafo 1° do Artigo 22° acima, que somente poderão ser adotadas por votos de Cotistas titulares de maioria das Cotas emitidas. Adicionalmente, com relação à matéria referida no inciso (xiii), a deliberação deverá ser tomada por Cotistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Cotas emitidas.

REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO

Artigo 25°. Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, adimplentes com todas as suas obrigações até a data de convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos até 03 (três) dias corridos antes da data fixada para a realização da Assembleia Geral.

EFICÁCIA DAS DELIBERAÇÕES

Artigo 26°. Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral, exceto acerca das matérias previstas nos incisos (iv), (v) e (vi) do Parágrafo 1° do Artigo 22° acima, somente produzirá efeitos a partir do protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações e o Regulamento devidamente alterado e consolidado.

Parágrafo Único: O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a necessária comunicação aos Cotistas.

CAPÍTULO XI - EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, COLOCAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

DAS COTAS E DA PRIMEIRA EMISSÃO

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

Artigo 27°. O patrimônio do Fundo será dividido em Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo a seus titulares os direitos descritos neste Regulamento e os mesmos deveres. Não haverá, portanto, diferenciação entre Cotistas ou grupo de Cotistas.

Parágrafo 1°. As características da Emissão Inicial encontram-se descritas no Suplemento da Emissão Inicial constante do Anexo II deste Regulamento.

Parágrafo 2°. As Cotas da Emissão Inicial serão distribuídas mediante oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, tendo valor nominal unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) cada Cota.

PROPRIEDADE DAS COTAS

Artigo 28°. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Custodiante e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Parágrafo Único: Adicionalmente, para as Cotas que venham a ser objeto de custódia eletrônica na CETIP, será considerado como comprovante de titularidade de tais Cotas o extrato expedido pela própria CETIP.

NOVAS EMISSÕES

Artigo 29°. O Fundo poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nas Companhias Investidas e/ou de novos investimento da Companhia de Reinvestimento nas Sociedades Investidas, de forma a manter seu valor econômico; (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.

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

DELIBERAÇÃO DAS NOVAS EMISSÕES

Artigo 30°. A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo 1°. As novas Cotas terão direitos, deveres e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Parágrafo 2°. Os Cotistas terão direito de preferência para subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no Patrimônio Líquido do Fundo, na data da respectiva emissão. O direito de preferência referido neste Parágrafo poderá ser exercido apenas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão.

DO COMPROMISSO DE INVESTIMENTOS E DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Artigo 31°. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com a Administradora um Compromisso de Investimento, que definirá as regras para chamadas de capital que ocorrerão ao longo da vigência do Fundo, nos termos deste Regulamento, chamadas estas às quais o Cotista estará obrigado, sob as penas expressamente previstas no referido instrumento.

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

(i) nome e qualificação do subscritor;

(ii) número de Cotas subscritas; e

(iii) preço de subscrição, valor total a ser integralizado pelo subscritos e respectivo prazo.

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

Parágrafo 2°: Fica desde já certo e ajustado que os investidores que desejarem aderir ao Fundo após realizadas as primeiras chamadas de capital deverão aportar os recursos corrigidos pelo CDI.

DA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

Artigo 32°. As Cotas deverão ser integralizadas na medida em que ocorrerem as chamadas para integralização por parte da Administradora, nos termos deste Regulamento, do respectivo Compromisso de Investimento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Parágrafo 1°. As chamadas para integralização de Cotas deverão ser realizadas pela Administradora, sob prévia e expressa recomendação da Gestora, com antecedência mínima de 07 (sete) Dias Úteis. Tais chamadas deverão ser feitas durante o Período de Investimento (observadas as exceções descritas neste Regulamento).

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

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

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

(i) ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) ao mês de seu débito, e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo;

(ii) será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo; e

Jurídico Geração Futuro

(iii) terá seus direitos políticos (inclusive voto em Assembleias Gerais) suspensos até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

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

Parágrafo 6°. A Administradora notificará o Cotista inadimplente informando-o a respeito da suspensão de seus direitos de Cotista, os quais permanecerão suspensos até que ele quite todas as obrigações pendentes ou que o Fundo tenha utilizado recursos de pagamentos e amortizações para compensar os débitos existentes.

Parágrafo 7°. Poderá a Administradora promover contra o Cotista inadimplente a cobrança extrajudicial das importâncias devidas ou adotar procedimentos judiciais com tal finalidade, constituindo o Boletim de Subscrição e o respectivo Compromisso de Investimento títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil.

CANCELAMENTO DE COTAS NÃO SUBSCRITAS

Artigo 33°. Caso a totalidade das Cotas emitidas, nos termos deste Regulamento, não seja subscrita até o final do respectivo Período de Distribuição, a Administradora poderá cancelar o saldo de Cotas não subscritas sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto na Instrução CVM nº 391/03 e no Código ABVCAP/ANBIMA.

DISTRIBUIÇÃO DE GANHOS E RENDIMENTOS DO FUNDO

Artigo 34°. Todos os resultados auferidos pelo Fundo serão incorporados ao seu Patrimônio Líquido, com exceção dos dividendos distribuídos pelas Companhias Investidas e/ou pela Companhia de Reinvestimento que serão repassados diretamente aos Cotistas do Fundo.

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

RESGATE DAS COTAS

Artigo 35°. Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação e encerramento do Fundo.

TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Artigo 36°. As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser negociadas e transferidas privadamente, desde que admitido e observadas as condições descritas neste Regulamento e na legislação aplicável, mediante a celebração de termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, com firma reconhecida, e registrado em cartório de títulos e documentos, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as obrigações deste perante o Fundo no tocante à sua integralização, mediante assinatura do Compromisso de Investimento ou de aditamento ao Compromisso de Investimento.

Parágrafo 1°. O termo de cessão, devidamente registrado, deverá ser encaminhado pelo cessionário à Administradora. A Administradora atestará o recebimento do termo de cessão, e então será procedida a alteração da titularidade das cotas nos respectivos registros do Fundo, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pela Administradora.

Parágrafo 2°. Em qualquer das hipóteses descritas no *caput* deste Artigo, as Cotas somente poderão ser transferidas a cotistas ou a terceiros desde que a transferência seja previamente aprovada pela Administradora e pela Gestora, com base nas restrições legais e regulamentares, assim como em processo próprio de verificação da adequação de perfil de risco e investimento e de *know your client* (conheça seu cliente) dos potenciais novos Cotistas.

Parágrafo 3°. O Cotista que desejar alienar suas Cotas no todo ou em parte deverá respeitar os eventuais limites e condições legais e regulamentares, não havendo restrições ao ingresso de novos cotistas, após a efetivação pelo Fundo de seu primeiro investimento, observadas, no entanto, as seguintes regras:

Jurídico Geração Futuro

(i) a alienação de Cotas somente poderá ser realizada para Investidores Qualificados, após decorrido o prazo de 90 (noventa) dias contados da data da subscrição pelo Cotista, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e

(ii) durante o Período de Investimentos, somente serão permitidas transferências, negociações e alienações de Cotas que sejam consideradas Transferências Permitidas nos termos deste Regulamento.

(iii) as transferências e negociações de Cotas poderão ser realizadas em qualquer valor, desde que observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas.

Parágrafo 4º. Adicionalmente, observadas as regras e limitações estabelecidas neste Artigo, as Cotas, uma vez integralizadas, poderão ser objeto de negociação do mercado secundário, através do SF respectivamente, em mercado de balcão organizado, operacionalizado pela CETIP.

CAPÍTULO XII - DA AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 37º. O exercício social do Fundo terá início em 01 de março e término em 28 de fevereiro de cada ano.

ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL

Artigo 38º. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas à Administradora, à Gestora e ao Custodiante.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO

Artigo 39º. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo COSIF, devendo ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

VALOR CONTÁBIL DA COTA

Artigo 40°. As Cotas do Fundo serão valoradas diariamente, com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas do Fundo, apurados ambos ao final de cada Dia Útil.

AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO

Artigo 41°. No cálculo do valor da Carteira de Investimentos, os Ativos Alvo e os Ativos Líquidos devem ser avaliados pela Administradora, de acordo com os critérios descritos no Anexo I a este Regulamento.

CAPÍTULO XIII - EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 42°. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

DELIBERAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 43°. O Fundo será liquidado quando do encerramento de seu Prazo de Duração ou, conforme o caso, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, por votos que representem, pelo menos, a maioria simples das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 1°: Sem prejuízo do disposto no caput deste Artigo, não será permitida a entrega de Ativos Alvo de titularidade do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 2°: Mediante indicação da Gestora e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita através de transações privadas dos Ativos Alvo que compõem a carteira do Fundo.

Jurídico

Parágrafo 3°: Na hipótese em que, aprovada a liquidação do Fundo, ainda existam Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas poderá: (a) prorrogar o prazo do Fundo por 12 (doze) meses de forma a permitir que a Gestora consiga alienar tais Ativos Alvo através de transações privadas, pelo maior valor possível; (b) aceitar o recebimento de tais Ativos Alvo, que serão integralizados em novo fundo de investimento (a ser constituído previamente ao recebimento dos Ativos Alvo remanescentes), e cujas quotas serão distribuídas a cada um dos Cotistas e serão calculadas de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular do Fundo sobre o valor total das cotas em circulação à época; ou (c) autorizar a venda dos Ativos Alvo que sejam considerados ilíquidos por R$ 1,00 (um real) aos demais acionistas da Companhia Investida ou aos sócios das Sociedades Investidas.

Parágrafo 4°: Em virtude do disposto no parágrafo acima, a Gestora deverá diligenciar para que todo acordo de acionistas das Companhias Investidas, ou os acordos de sócios da Sociedade Investida, prevejam a opção de venda desmotivada por R$ 1,00 (um real) pelo Fundo ou pela Companhia de Reinvestimento, conforme seja o caso.

FORMA DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 44°. A liquidação dos ativos do Fundo será feita conforme deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

DA AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

Artigo 45°. Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do Prazo de Duração ou pela liquidação do Fundo. Mediante orientação da Gestora, ou para o devido enquadramento da carteira do Fundo, a Administradora poderá proceder à amortização das Cotas, de forma que a Gestora deverá realizar a comunicação formal à Administradora, para que esta última proceda com a amortização de cotas. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas integralizadas existentes. É vedado à Administradora a amortização das Cotas que não observe o disposto neste artigo.

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

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

Parágrafo 2°. O pagamento das amortizações deverá ocorrer em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação formal da Gestora à Administradora.

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

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

CAPÍTULO XIV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 46°. Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e Taxa de Performance do Fundo, as seguintes despesas, que poderão ser debitadas do Fundo pela Administradora, desde que aprovadas pela Gestora:

(i) emolumentos e comissões pagas por operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo;

(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos previstos na Instrução CVM nº 391/03, na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

(iv) despesas com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

(v) honorários e despesas do Auditor;

(vi) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação imputada ao Fundo, se for o caso;

(vii) parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólice de seguro e não decorrentes diretamente de culpa ou negligência da Administradora no exercício de suas funções;

(viii) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;

(ix) quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitados a 1% (um por cento) ao ano do Capital Comprometido;

(x) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo; e

(xi) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, incluindo, mas não se limitando a despesas com auditoria contábil e legal da Companhia Investida e/ou da Companhia de Reinvestimento e consultorias especializadas, bem como a realização de estudos de viabilidade técnica e financeira até o limite equivalente a 5% (cinco por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 1°. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo deliberação contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2°. As despesas previstas neste Artigo incorridas pela Administradora e/ou pela Gestora anteriormente à constituição do Fundo ou ao seu registro na CVM,

Jurídico Geração Futuro

quais sejam: (i) contratação de assessor legal; (ii) comissão de estruturação devida à Administradora; (iii) registro no(s) competente(s) cartório(s) de títulos e documentos; (iv) taxa de registro da ANBIMA; (v) taxa de registro das Cotas na CETIP, entre outras, deverão observar o limite de R$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Tais despesas serão passíveis de reembolso pelo Fundo, sem a necessidade de ratificação pela Assembleia Geral de Cotistas, desde que incorridas nos 06 (seis) meses anteriores à data da concessão do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

CAPÍTULO XV - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

DOCUMENTOS DO FUNDO

Artigo 47°. No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá da Administradora, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Compromisso de Investimento, do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento.

DIVULGAÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES DO FUNDO

Artigo 48°. A Administradora deverá divulgar aos Cotistas, ampla e imediatamente, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou carta, e manterá disponível em sua sede e nas instituições responsáveis pela colocação de Cotas do Fundo, sem exclusão de qualquer outro meio adicional, ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir a todos os Cotistas o acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões quanto à permanência no Fundo e possíveis interessados em adquirir Cotas do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes às Companhias Investidas cujos Ativos Alvo sejam integrantes da carteira do Fundo, ou de uma Sociedade Investida, obtidas pela Administradora sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos da companhia.

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

INFORMAÇÕES DISPONIBILIZADAS PARA A CVM

Artigo 49°. A Administradora deverá remeter à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as informações especificadas nos Parágrafos abaixo, na periodicidade neles indicadas.

Parágrafo 1°. A Administradora deverá encaminhar à CVM, trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias corridos após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:

(i) valor do Patrimônio Líquido; e

(ii) número de Cotas emitidas.

Parágrafo 2°. A Administradora deverá encaminhar à CVM, semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos após o encerramento desse período, as seguintes informações:

(i) composição da carteira do Fundo, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;

(ii) demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração de que foram obedecidas as disposições da Instrução CVM nº 391/03 e deste Regulamento;

(iii) os encargos debitados ao Fundo, em conformidade com o disposto no Capítulo XIII acima, devendo ser especificado seu valor; e

(iv) relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia de títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo.

Parágrafo 3°. A Administradora deverá encaminhar à CVM, anualmente, no prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos após o encerramento do exercício social do Fundo, as seguintes informações:

Jurídico Geração Futuro

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

(i) demonstrações contábeis do Fundo no exercício, acompanhadas de parecer do Auditor;

(ii) o valor patrimonial das Cotas na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no período; e

(iii) os encargos debitados ao Fundo, em conformidade com o disposto no Capítulo XIII acima, devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio anual do Fundo.

Parágrafo 4°. As informações de que trata o inciso "I" do Parágrafo 2° deste Artigo dever ser enviadas à CVM com base no calendário civil, e as informações de que tratam os incisos "II", "III" e "IV" do Parágrafo 2° deste Artigo devem ser enviadas à CVM com base no exercício social do Fundo.

CONFORMIDADE DAS INFORMAÇÕES DIVULGADAS OU APRESENTADAS

Artigo 50°. As informações prestadas ou divulgadas pelo Fundo deverão estar em conformidade com o relatório anual ou o relatório semestral protocolizado na CVM, conforme o caso.

Parágrafo 1°. A Administradora deverá enviar simultaneamente à CVM exemplares de quaisquer comunicações relativas ao Fundo que tenham sido divulgadas para os Cotistas ou terceiros, excetuando-se os relatórios trimestrais e informativos de investimento e desinvestimento do Fundo de que tratam o inciso (xii) do Artigo 18° acima os quais serão encaminhados apenas para os Cotistas.

Parágrafo 2°. Se alguma informação do Fundo for divulgada com incorreções ou impropriedades que possam induzir o Cotista a erros de avaliação, a Administradora utilizar-se-á do mesmo veículo de divulgação no qual foi prestada a informação errônea para republicar corretamente a informação, constando da retificação, de modo expresso, que a informação está sendo republicada para fins de correção de informações errôneas ou impróprias anteriormente publicadas, conforme determinação da CVM.

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

CAPÍTULO XVI - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 51°. A Administradora, e a Gestora, e os Cotistas deverão sempre agir de boa-fé e, na hipótese que se encontre(m) em uma situação que o(s) coloque(m), potencial ou efetivamente, em situação de potencial conflito de interesse com o Fundo, deverão declarar-se conflitado(s) para a determinada situação ou operação do Fundo e submeter sua resolução à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1°. Será considerada uma hipótese de conflito de interesse, efetivo ou potencial, (i) qualquer transação e/ou contratação entre qualquer Companhia Investida e/ou a Companhia de Reinvestimento, de um lado, e a Gestora, de outro lado; (ii) qualquer transação e/ou contratação entre qualquer Companhia Investida e/ou Companhia de Reinvestimento, de um lado, e qualquer entidade coligada, administrada, gerida, ou controlada pela Administradora, do outro lado; (iii) qualquer transação e/ou contratação entre qualquer Companhia Investida e/ou a Companhia de Reinvestimento, de um lado, e as entidades em que os Cotistas sejam signatários de acordo de acionistas ou indiquem membro no conselho de administração, do outro lado; e (iv) o voto exercido com o fim de obter, para si ou para outrem, vantagem a que não faz jus e de que resulte, ou possa resultar, prejuízo para o Fundo ou, à Companhia Investida, à Companhia de Reinvestimento ou a outros Cotistas.

Artigo 52°. A Administradora e a Gestora deverão sempre agir de boa-fé e, na hipótese de potencial Conflito de Interesses, submeter sua resolução à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1°. Qualquer transação e/ou contratação entre (i) o Fundo, a Gestora e suas respectivas Partes Relacionadas; ou (ii) o Fundo e qualquer entidade administrada ou gerida pelo Gestora e suas respectivas Partes Relacionadas; ou (iii) a Gestora e as Companhias de Reinvestimento e/ou Companhias Investidas, exceto pela gestão dos investimentos realizados nas Companhia de Reinvestimento e/ou Companhias Investidas, será considerada uma hipótese de potencial Conflito de Interesses, e portanto, somente poderá ser realizada e/ou contratada mediante

Jurídico Geração Futuro

aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas ou via consulta formal formulada pela Administradora aos Cotistas.

Parágrafo 2°. Também serão consideradas hipóteses de potencial Conflito de Interesses quaisquer transações e/ou contratações entre as Companhias de Reinvestimento e/ou Companhias Investidas e as entidades geridas pela Gestora e suas Partes Relacionadas.

Parágrafo 3°. Os Cotistas deverão informar à Gestora, o qual informará aos demais Cotistas, sobre qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses com o Fundo e abster-se-ão de votar nas Assembleias Gerais de Cotistas que venham a ser realizadas para resolução de tal Conflito de Interesses.

Parágrafo 4°. Na data de constituição do Fundo, a Administradora e a Gestora não estavam em situação de Conflito de Interesses em relação ao Fundo.

Parágrafo 5°. A parte conflitada deverá:

(i) informar a referida situação à Gestora, o qual informará essa mesma situação à Administradora ; e

(ii) abster-se de votar nas deliberações e/ou nas Assembleias Gerais de Cotistas realizadas para a resolução da situação de potencial ou efetivo conflito de interesse em questão, conforme Parágrafo 3° deste Artigo.

Parágrafo 6°. A Administradora levará tal situação de potencial ou efetivo conflito de interesse a conhecimento da Assembleia Geral de Cotistas, a qual deverá analisar a situação e deliberar sobre operações que envolvam tal potencial conflito ou conflito propriamente dito.

Parágrafo 7°. Sem prejuízo do disposto acima, não será considerada uma hipótese de conflito de interesse a realização de co-investimento nas Companhias Investidas e/ou nas Sociedades Investidas por outros fundos de investimentos geridos pela Gestora, sendo certo que (i) o Fundo será majoritário em relação aos investimentos

realizados, mesmo na hipótese de co-investimento; (ii) a exposição total da Gestora à estratégia de investimento estará limitada a R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), valor este que já considera o co-investimento; e (iii) a Gestora buscará realizar tais investimentos de forma proporcional ao patrimônio líquido de cada fundo.

Parágrafo 8°. Ademais, qualquer situação de conflito de interesses, não expressamente indicada neste Regulamento, será submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES FINAIS, FATORES DE RISCO E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

DO TERMO DE ADESÃO

Artigo 53°. A adesão, pelo Cotista, ao Termo de Adesão ao Regulamento devidamente firmado, constitui sua expressa ciência e concordância com todos os Artigos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

FATORES DE RISCO DO FUNDO

Artigo 54°. Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora, Gestora e do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo. Ademais, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo Único: Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. Abaixo encontram-se os principais riscos aplicáveis aos investimentos do Fundo e aos Cotistas.

Jurídico Geração Futuro

(i) Risco de Crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos Líquidos de titularidade do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar em oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira do Fundo;

(ii) Risco de Liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira de Investimento do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Gestora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, que podem, inclusive, obrigar a Gestora a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado;

(iii) Risco de Mercado: Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Carteira de Investimentos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas;

(iv) Risco de Concentração: A carteira do Fundo poderá estar concentrada em Ativos Alvo de poucas Companhias Investidas (ou até de uma única no caso da Companhia de Reinvestimento), o que torna maior a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tais emissoras;

(v) Riscos relacionados às Companhias Investidas e às Sociedades Investidas: Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do

Jurídico Geração Futuro

investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. A Carteira de Investimentos estará concentrada em Ativos Alvo de emissão das Companhias Investidas e/ou da Companhia de Reinvestimento, sendo que nesse último caso a Companhia de Reinvestimento deterá participação em Sociedades Investidas. Embora o Fundo tenha sempre participação no processo decisório das Companhias Investidas e, indiretamente, das Sociedades Investidas, não há garantias de (i) bom desempenho das Companhias Investidas e/ou das Sociedades Investidas; (ii) solvência das Companhias Investidas e/ou das Sociedades Investidas; e (iii) continuidade das atividades de cada Companhia Investida e/ou de cada Sociedade Investida. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da Carteira de Investimentos e o valor das Cotas. Não obstante a diligência e o cuidado da Administradora e da Gestora, os pagamentos relativos aos Ativos Alvo, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional de qualquer Companhia Investida e/ou da Sociedade Investida, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Não há garantia quanto ao desempenho do segmento imobiliário. Adicionalmente, não há garantia de que o Fundo e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de acionista das Companhias Investidas, bem como de que a Companhia de Reinvestimento conseguirá exercer todos os seus direitos em relação às Sociedades Investidas, nem de que, caso o Fundo ou a Companhia de Reinvestimento, conforme seja o caso, consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais e/ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira do Fundo. Caso qualquer Companhia Investida seja uma companhia fechada, as Companhias Investidas terão que adotar as práticas de governança indicadas neste Regulamento, mas não estarão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode

representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados das Companhias Investidas; e (ii) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da Carteira de Investimentos e das Cotas;

(vi) Risco do Mercado Imobiliário: Os riscos associados ao setor imobiliário incluem, mas não se limitam, aos seguintes: (a) longo período compreendido entre o início do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário e sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer a performance e o sucesso de tal empreendimento, tais como: elevação súbita da taxa de juros, recessão ou retração econômica, dentre outros; (b) precificação incorreta do produto, além da concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região. Nesses casos, o investimento na Companhia Investida ou na Sociedade Investida causará retornos deficientes do investimento, poderá elevar a exposição de capital ou até causar prejuízos, uma vez que nesse caso, a Companhia Investida e/ou a Sociedade Investida pode ser forçada a realizar seus ativos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo os ganhos do Fundo ou até causando prejuízo; (c) possibilidade de interrupção ou atraso no fornecimento de materiais de construção e/ou equipamentos, que podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do referido projeto; e (d) dificuldade no repasse de recebíveis das Companhias Investidas e/ou das Sociedades Investidas relativos à comercialização dos respectivos ativos, se for o caso, uma vez que não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição de tais recebíveis imobiliários. Nesse caso, a Companhia Investida e/ou a Sociedade Investida pode ser forçada a ceder os recebíveis mediante desconto maior do que o projetado. A ocorrência de um ou mais destes fatores poderá resultar em efeito negativo sobre os negócios das Companhias Investidas das quais o Fundo participe ou nos negócios das Sociedades Investidas das quais a Companhia de Reinvestimento participe. Adicionalmente, as atividades das Companhias Investidas e/ou das Sociedades Investidas estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção ao meio-ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, etc., e

que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção de certas negociações com clientes. As companhias que atuam no mercado imobiliário são obrigadas a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para suas atividades. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, tais companhias podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou ficar sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Podem, ainda, ser obrigadas a arcar com substanciais gastos com a reparação ou indenização de danos ambientais e medidas compensatórias. Além disso, demoras ou indeferimentos na emissão ou renovação de licenças ambientais podem prejudicar ou impedir a instalação e manutenção desses empreendimentos imobiliários. O poder público pode, também, editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas do setor imobiliário e de construção civil a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para empreendimentos que não precisavam de licença ambiental. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso para as Companhias Investidas nas quais o Fundo investirá ou ainda nas Sociedades Investidas nas quais a Companhia de Reinvestimento investirá;

(vii) Risco Decorrente da Precificação dos Ativos da Carteira de Investimentos do Fundo: A precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos Líquidos integrantes da Carteira de Investimentos do Fundo deverá ser realizada de acordo com o Anexo I deste Regulamento. Referidos critérios de avaliação dos Ativos Alvo e dos Ativos Líquidos poderão ocasionar variações nos valores dos ativos integrantes da Carteira de Investimentos do Fundo, podendo resultar em redução do valor das Cotas do Fundo;

(viii) Riscos de Alteração na Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimentos no Brasil está

Jurídico Ger. Ger. Futuro

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

(ix) Risco Relacionado à Destituição da Gestora: Nos termos do Artigo 22° deste Regulamento, a destituição da Gestora somente pode ser aprovada por votos que representem, pelo menos, mais da metade das Cotas emitidas. Tendo em vista esse quórum de deliberação a possibilidade de os Cotistas destituírem a Gestora estará limitada, de maneira que os Cotistas poderão estar incapacitados de destituir a Gestora caso os investimentos do Fundo não proporcionem o rendimento desejado pelos Cotistas;

(x) Risco Relacionado ao Parceiro de Negócios: O Fundo investirá em Companhias Investidas ou Sociedades Investidas, que sejam controladas por um Parceiro de Negócios. Tais Empreendimentos Imobiliários poderão vir a ser desenvolvidos mediante a instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, existindo, no entanto, restrições acerca do tipo de Empreendimento Imobiliário e do momento adequado para a sua instituição. Com a instituição do patrimônio de afetação o risco do investimento do Fundo numa Companhia Investida ou da Companhia de Reinvestimento numa Sociedade Investida ser afetado por dívidas do Parceiro de Negócios estaria mitigado. Nesse sentido, caso um determinado Empreendimento Imobiliário não possa ser objeto de instituição de patrimônio de afetação, em função do tipo do Empreendimento Imobiliário ou do seu estágio de evolução, o Fundo poderá vir a ser afetado por problemas que venham a afetar o Parceiro de Negócios, tais como falência, recuperação judicial ou outros. Nesses casos o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados, se confundindo com os demais ativos do Parceiro de Negócios. Nesta hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e/ou das Companhias Investidas ou

Jurídico Geração Futuro

Sociedades Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas; e

(xi) Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e/ou da Gestora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos.

MORTE OU INCAPACIDADE DO COTISTA

Artigo 55°. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

FORMA DE CORRESPONDÊNCIA

Artigo 56°. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre a Administradora, a Gestora e os Cotistas.

RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 57°. Os conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto neste Regulamento, inclusive quanto à sua interpretação ou execução, serão solucionados por arbitragem, de acordo com o descrito nos parágrafos abaixo:

Parágrafo 1°. A arbitragem será submetida ao CCBC de acordo com o Regulamento CCBC.

Parágrafo 2°. O litígio será decidido por um Tribunal Arbitral de 03 (três) árbitros, escolhidos de acordo com o Regulamento CCBC.

GERAÇÃO FUTURO

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

Parágrafo 3°. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem obedecerá ao disposto na Lei 9.307 de 1996 (Lei Brasileira de Arbitragem).

Parágrafo 4°. O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de 12 (doze) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 6 (seis) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

Parágrafo 5°. Os honorários dos advogados e demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as Partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

Parágrafo 6°. As Partes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

Parágrafo 7°. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, nos termos da legislação em vigor, o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S/A.

6º OFÍCIO
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
www.6rtd-rj.com.br

083877AA001843

6º Ofício
O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem. O que certifico.
Sônia Maria Andrade dos Santos / OFICIALA - MATR. 90/126
Paulo César Andrade dos Santos - 1º SUBSTITUTO - CTPS nº: 26122/024-RJ
Marco André de A. Sabóia Santos - 2º SUBSTITUTO - CTPS nº: 25276/00011-RN
Cleia de Araújo Barreto - 3ª SUBSTITUTA - CTPS nº 7324128/001-0 RJ
Jorge Edmo de Abreu Maciel - 4º SUBSTITUTO - CTPS nº: 98946/058-RJ
Selo de Fiscalização Eletrônico: EAKG65886 DDA
Consulte a Validade do Selo Em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico/
Rua do Carmo, 17 - 3º andar Centro - Rio de Janeiro
2511-409 - Tel: (21) 2232-7828 - www.6rtd-rj.com.br

AVERBADO
A margem do registro nº 1319726
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro

59

Jurídico Geração Futuro

GERAÇÃO FUTURO

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

ANEXO I - METODOLOGIA MARCAÇÃO A MERCADO

Ativo	Fontes
Títulos Públicos	Os títulos serão apreçados de acordo com o Manual de Marcação a Mercado do Custodiante.
Títulos Privados	A metodologia de apreçamento de ativos privados obedece necessariamente o Manual de Marcação a Mercado do Custodiante.
Ações	São utilizadas as cotações referentes ao preço de fechamento do dia negociadas na BM&FBOVESPA. As ações sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado serão avaliadas pelo custo de aquisição. Serão admitidas como alternativas de avaliação, a critério da Administradora: (a) quando possuírem como único ativo ações em investimento direto cotada em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, o último balanço auditado da Companhia Investida e/ou da Companhia de Reinvestimento, que será usado para atualizar os ativos circulantes e passivos da companhia avaliada e o investimento direto será atualizado pela última cotação de fechamento disponível na bolsa de valores, proporcionalmente à participação indireta nessa companhia; ou (b) contratação de empresa independente especializada e aprovada pela Administradora, nos termos da Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, conforme alterada, para determinação do valor econômico, devendo tais ativos passar a ser contabilizados pelo seu valor econômico.

Jurídico Geração Futuro

GERAÇÃO FUTURO

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

ANEXO II AO REGULAMENTO DO
VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

MODELO DE SUPLEMENTO - EMISSÃO INICIAL DE COTAS

NOME DO FUNDO: VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

Este Suplemento se refere à emissão inicial ("Emissão") de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento da Primeira Emissão é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

(Os termos iniciados em letras maiúsculas terão o mesmo significado a eles atribuído no regulamento do Fundo ("Regulamento")).

(i) Público Alvo: Investidores Qualificados, conforme definidos nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

(ii) Quantidade de Cotas: 200.000 (duzentas mil) de Cotas;

(iii) Data da Emissão Inicial: Corresponde à data de protocolo do pedido de registro de funcionamento do Fundo na CVM;

(iv) Valor Unitário de Emissão: R$ 1.000,00 (mil reais) cada;

(v) Valor Total da Emissão: R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

(vi) Forma de Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas na medida em que ocorrerem chamadas para integralização por parte da Administradora, mediante recomendação da Gestora, nos termos do Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento, observado o seguinte: (i) as Cotas serão integralizadas pelo Valor Unitário de Emissão em até 07 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora; e (ii) qualquer chamada de capital somente será realizado mediante prévia aprovação da Gestora. No caso de mora, o Valor Unitário de

Jurídico Geração Futuro

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

(vii) Período de Distribuição: 180 (cento e oitenta) dias contados da Data Emissão Inicial, prorrogáveis por iguais períodos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

(viii) Coordenador líder da Oferta: **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62;

(ix) Volume Mínimo da Oferta: 50.000.000,00 (cinquenta milhões) de Cotas, correspondentes a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(x) Valor Mínimo de Subscrição por Cotista: No mínimo R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Cotista;

(xi) Inadequação: O investimento no Fundo não é adequado para investidores não qualificados ou que busquem retornos de seus investimentos no curto prazo;

(xii) Custo Total da Distribuição: Passíveis de reembolso em linha com o disposto no Regulamento; e

(xiii) Modificação da Oferta: Os investidores que já tiverem aderido à oferta de Cotas do Fundo, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento poderão, em conjunto com os demais Cotistas, caso existentes, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, proceder com as alterações no Regulamento do Fundo, desde que respeitadas às demais condições previstas no Regulamento.

6RTD-RJ 28.01.2015
PROTOC.1319727

Ademais, os investidores se declaram cientes que a Assembleia Geral de Cotistas é soberana e autônoma, podendo modificar/alterar o Regulamento a qualquer tempo, desde que respeitados os quóruns previstos no Regulamento.

Jurídico Geração Futuro

ANEXO II

- ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FIP VRE III E REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GERAÇÃO FUTURO 14DEZ15 942423

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO
VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
REALIZADA EM 10 DE DEZEMBRO DE 2015

1. DATA, HORAL E LOCAL: Aos 10 (dez) dias do mês de novembro de 2015, às 10:00 horas, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, endereço indicado pela **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, com sede na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição administradora ("Administradora").

2. CONVOCAÇÃO: Por correspondência enviada via e-mail a cada um dos cotistas do **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, fundo de investimento em participações inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.826.249/0001-20 ("Cotistas" e "FIP VRE III").

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Leonardo Cruz; Secretário: Marcelo Silva.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (i) a transformação do FIP VRE III em fundo de investimento imobiliário, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/1993"), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais disposições legais aplicáveis; e (ii) a emissão de cotas do FIP VRE III, após a transformação em fundo de investimento imobiliário, para distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, bem como discussão acerca dos termos e condições da oferta.

5. DELIBERAÇÕES: Os cotistas do FIP VRE III presentes na Assembleia Geral de Cotistas aprovaram, sem restrições:

5.1. A transformação do FIP VRE III em fundo de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, da Lei nº 8.668/93 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo que a denominação do FIP VRE III passará a ser VRE DESENVOLVIMENTO III

Custas R$
Total 225,68
942423-5ºRTD

PMKA 261165v_1 160/11

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo"), nos termos do regulamento anexo a esta Assembleia Geral de Cotistas, na forma do Anexo I;

5.2. A emissão de cotas do Fundo, para distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta"), de acordo com os seguintes termos e condições:

(i) Quantidade de Cotas: 37.038 (trinta e sete mil e trinta e oito) cotas ("Cotas");

(ii) Preço de Subscrição: R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma;

(iii) Série: Única;

(iv) Montante Total da Oferta: R$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões trinta e oito mil reais);

(v) Montante Mínimo da Oferta: R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

(vi) Montante Mínimo por Investidor: R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), correspondentes a 50 (cinquenta) Cotas;

(vii) Regime de Colocação: A Oferta será realizada sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos aplicáveis;

(viii) Cotas Adicionais e Cotas do Lote Suplementar: O montante total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R$ 5.556.000,00 (cinco milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil reais), correspondentes a 5.556 (cinco mil e quinhentas e cinquenta e seis) Cotas; adicionalmente, montante total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 7.408.000,00 (sete milhões e quatrocentos e oito mil reais), correspondentes a 7.408 (sete mil e quatrocentas e oito) Cotas;

(ix) Coordenador Líder: A instituição intermediária líder responsável pela distribuição das Cotas do Fundo será a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600,10º andar, conjuntos 101 a 102, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), podendo este convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, caso entenda adequado, para distribuir as Cotas;

(x) Direito de Preferência: Nos termos do regulamento do FIP VRE III, foi assegurado aos cotistas do FIP VRE III o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas, sendo que referido direito foi exercido apenas na Assembleia Geral de Cotistas. [Não houve exercício de direito de preferência pelos atuais cotistas do FIP VRE III.];

(xi) Período de Colocação: Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, sendo que após o 90º (nonagésimo) dia contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (a) caso venha a ser captado o montante mínimo da Oferta o Coordenador Líder decidirá, pela continuidade ou não da distribuição das Cotas, até o final do Período de Colocação; ou (b) caso não venha a ser captado o montante mínimo da Oferta, a Oferta será automaticamente cancelada;

(xii) Público Alvo: Investidores qualificados, conforme definidos na Instrução CVM nº 539/13; e

(xiii) Negociação das Cotas: As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos - MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"); e (ii) uma vez integralizadas, negociadas no mercado secundário por meio do SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da mesa concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, discutida e achada conforme e por todos assinada.

GERAÇÃO FUTURO

14DEZ15 942423

Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 2015.

Presidente

Secretário

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

REGISTRO DE TÍTULOS 5º OFÍCIO Av. Rio Branco, 109

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS RJ
Durval Hale - Oficial
Av. Rio Branco, 109 - sala 202 - Rio de Janeiro - Fone: (21) 2507-5197

Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de Protocolo 942423 em 14/12/2015.
O QUE CERTIFICO.

Fabiano Alves Barbosa
3º Escrevente Substituto-CTPS 019782 - Série 001

Selo de fiscalização: EBHL14863 CAF
Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/altepublico

4

PMKA 261165v_1 160/11

GERAÇÃO FUTURO

14 DEZ 15 942423

LISTA DE PRESENÇA DOS COTISTAS DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO

VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
CNPJ/MF nº 21.826.249/0001-20

REALIZADA EM 10 DE DEZEMBRO DE 2015

Cotista	Assinatura

Por meio da assinatura da presente lista de presença, o cotista declara ciência e concordância com a ata da assembleia geral realizada em 10 de dezembro de 2015.

14 DEZ 15 942423

ANEXO I - REGULAMENTO DO VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

GERAÇÃO FUTURO

14DEZ15 942424

REGULAMENTO DO

VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

942424-5ºRTD

Custas R$
Total 1606,43

PMKA 265180v_1 160/11

GERAÇÃO FUTURO

14DEZ15 942424

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DAS DEFINIÇÕES 9
CAPÍTULO II. DO FUNDO 9
CAPÍTULO III. DO OBJETO 9
CAPÍTULO IV. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 10
CAPÍTULO V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 11
CAPÍTULO VI. DOS FATORES DE RISCO 13
CAPÍTULO VII. DAS COTAS 14
CAPÍTULO VIII. DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO 15
CAPÍTULO IX. DA ADMINISTRAÇÃO 18
CAPÍTULO X. DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA 21
CAPÍTULO XI. DA RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA 25
CAPÍTULO XII. DA GESTORA 26
CAPÍTULO XIII. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE 30
CAPÍTULO XIV. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA 32
CAPÍTULO XV. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 34
CAPÍTULO XVI. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 35
CAPÍTULO XVII. DA ASSEMBLEIA GERAL 38
CAPÍTULO XVIII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 42
CAPÍTULO XIX. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 43
CAPÍTULO XX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 44
CAPÍTULO XXI. DOS CONFLITOS DE INTERESSE 45
CAPÍTULO XXII. DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 46
CAPÍTULO XXIII. ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO 49
CAPÍTULO XXIV. COMITÊ DE INVESTIMENTO 50
CAPÍTULO XXV. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 52
CAPÍTULO XXVI. DO FORO 52
ANEXO I - DEFINIÇÕES 54
ANEXO II - FATORES DE RISCO 62
ANEXO III - SUPLEMENTO DAS COTAS DO VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII 85
ANEXO IV - REGRAS DE SELEÇÃO E DE ALOCAÇÃO DE ATIVOS ALVO 90

CAPÍTULO I. DAS DEFINIÇÕES

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

CAPÍTULO II. DO FUNDO

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

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

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

CAPÍTULO III. DO OBJETO

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

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

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

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

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

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

(i) pagamento de despesas e encargos;

(ii) efetivação de investimentos assumidos pelo Fundo em relação às Empresas Investidas antes ou no momento do término do Período de Investimento; ou

(iii) aquisição de Ativos Alvo com a finalidade de impedir a diluição na participação dos investimentos já realizados pelo Fundo em relação às Empresas Investidas, observados os limites estabelecidos na Política de Investimento.

CAPÍTULO IV. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

(i) Ativos Alvo, os quais deverão ser aprovados pela Gestora, nos termos deste Regulamento, observado o disposto no item (iii) do Artigo 7° abaixo; e

(ii) Ativos Financeiros, os quais serão selecionados e adquiridos pelo Fundo de forma discricionária pela Gestora, nos termos deste Regulamento.

REGISTRO
14 DEZ 15 942424

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

(i) não poderão integrar o ativo da Gestora e/ou da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da Gestora e/ou da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Gestora e/ou da Administradora; e

(iv) o Fundo poderá adquirir fração ideal ou o imóvel oriundo de Empreendimento Imobiliário como um todo e, caso o Fundo venha a adquirir imóveis oriundos dos Empreendimentos Imobiliários em regime de condomínio, poderá ou não vir a ser celebrado convenção de condomínios para dispor sobre a constituição da propriedade comum e repartição dos rendimentos por ele gerados.

CAPÍTULO V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

(i) o Fundo não poderá alocar quantia correspondente a mais do que 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido em um único Empreendimento Imobiliário, conforme valor apurado no momento do investimento no respectivo Empreendimento Imobiliário;

(ii) o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos na aquisição de Ativos Alvo da Companhia de Reinvestimento desde que: (a) os investimentos da Companhia de

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

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

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

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

Parágrafo 2°. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser investida em Ativos Financeiros de modo a atender as necessidades de liquidez do Fundo, observados os limites previstos na Instrução CVM n° 555/14, desde que limitado a não mais do que 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

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

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

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

(i) detenção da totalidade das ações/quotas de emissão das Companhias Investidas;

(ii) celebração de acordo de acionistas/sócios com outros acionistas/sócios das Companhias Investidas;

(iii) eleição de membro(s) do conselho de administração, caso exista, ou diretoria com representatividade suficiente para influir na administração das Companhias Investidas, assegurando ao Fundo participação no processo decisório das mesmas, ainda que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas; ou

(iv) celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo efetiva influência nas definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas.

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

CAPÍTULO VI. DOS FATORES DE RISCO

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

14 DEZ 15 942424

CAPÍTULO VII. DAS COTAS

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

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

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

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

Parágrafo 4°. Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, a Administradora pagará ao Escriturador o limite de até R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) ao mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 06 de maio de 2015, e, caso a remuneração em qualquer mês ultrapasse referido valor, será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5°. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

14DEZ15 942424

Parágrafo 6°. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 7°. Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

Parágrafo 8°. Os Cotistas do Fundo:

(i) não poderão exercer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

(ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

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

Parágrafo 10°. As Cotas de emissão do Fundo, depois de integralizadas, deverão ser negociadas única e exclusivamente por meio do SF, operacionalizado e administrado pela CETIP.

CAPÍTULO VIII. DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

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

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

14DEZ15 942424

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

(ii) Os Cotistas terão direito de preferência para subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no Patrimônio Líquido do Fundo, na data da respectiva emissão. O direito de preferência poderá ser exercido apenas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão;

(iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

(iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

(v) as Cotas poderão ser distribuídas conforme aprovado pela Assembleia Geral; e

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) nome e qualificação do subscritor;

(ii) número de Cotas subscritas; e

(iii) preço de subscrição, valor total a ser integralizado pelo subscritos e respectivo prazo.

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

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

(i) os novos cotistas do Fundo deverão integralizar à vista e em moeda corrente nacional o valor equivalente ao percentual já integralizado pelos atuais cotistas do FIP VRE III, valor este que será informado pela Administradora ao novo cotista do Fundo; e

(ii) em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora, sendo que qualquer chamada de capital somente será realizada mediante prévia aprovação da Gestora, observado, no entanto, que a chamada de capital não poderá ocorrer nos seguintes períodos: (a) 25 de maio (inclusive) até 05 de junho (inclusive); e (b) 26 de novembro (inclusive) até 05 de dezembro (inclusive), todos de qualquer ano.

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

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

Parágrafo 4º. O Cotista que não realizar o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Boletim de Subscrição e no respectivo Compromisso de Investimento ficará de pleno direito constituído em mora, podendo a Administradora, a seu exclusivo critério, promover contra o Cotista inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição e o respectivo Compromisso de Investimento como título executivo extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil, ou vender as Cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

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

CAPÍTULO IX. DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 17. O Fundo é administrado pela **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na

Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002.

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

(i) administrar o Fundo, praticando todos os atos necessários ao adequado funcionamento e manutenção do Fundo;

(ii) convocar e presidir a Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto neste Regulamento; e

(iii) contratar o Auditor Independente e os demais prestadores de serviço do Fundo.

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

(i) administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, bem como o de participar de assembleias dos Ativos Alvo;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;

(iv) selecionar, adquirir e alienar livremente os Ativos Financeiros do Fundo;

(v) representar o Fundo em juízo ou fora dele;

(vi) transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e

(vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado secundário organizado das

Cotas do Fundo.

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

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

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

(i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

(ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

(iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

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

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

(i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) escrituração das Cotas;

(iii) auditoria independente;

(iv) custódia de ativos financeiros que representem até 5% (cinco) do seu patrimônio líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM; e

(v) gestão dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

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

(i) distribuição das Cotas do Fundo, quando a Administradora não prestar tais serviços;

(ii) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ativos para integrarem a carteira do Fundo; e

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo, que em nenhuma hipótese poderá ser exercido pela Administradora e pela Gestora, observado o disposto no Parágrafo 4° e no Parágrafo 5° abaixo.

Parágrafo 4°. A contratação pela Administradora de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM n° 472/08.

Parágrafo 5°. A contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço de formador de mercado deve ser divulgada como fato relevante, nos termos do artigo 41 da Instrução CVM n° 472/08.

CAPÍTULO X. DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 21. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades do Fundo;

(iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

c. a documentação relativa às operações, aos imóveis e ao patrimônio do Fundo;

d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e. o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, e se for o caso dos profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento;

(v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos

REGISTRO 14 DEZ 15 942424

os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Ofertas Públicas que podem ser arcadas pelo Fundo ou com os recursos oriundos da referida Oferta Pública;

(viii) administrar os recursos do Fundo, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao Fundo;

(ix) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

(x) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;

(xi) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;

(xii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xiii) observar as disposições constantes deste Regulamento, do Prospecto e as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;

(xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários de sua responsabilidade;

(xv) praticar todos os atos necessários para adquirir ou alienar os Ativos Alvo que venham a ser indicados pela Gestora, em conformidade com a Política de Investimento, conforme definida

neste Regulamento;

(xvi) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros que vierem a compor a carteira do Fundo; e

(xvii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Administradora.

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

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) conceder ou contrair empréstimos;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(v) aplicar no exterior recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

(ix) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora;

(x) constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio líquido do Fundo;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 e/ou neste Regulamento;

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

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

CAPÍTULO XI. DA RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

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

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

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

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

CAPÍTULO XII. DA GESTORA

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

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

Artigo 27. São obrigações da Gestora:

(i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações sobre o mercado de FII e outros mercados de ativos de cunho imobiliário e renda fixa;

(ii) analisar, avaliar e monitorar os ativos por ela adquiridos em nome do Fundo devendo, como parte do seu dever de diligência, proceder a uma auditoria que contenha a análise dos aspectos e riscos que suportaram a decisão de investimento pela Gestora nos ativos adquiridos pelo Fundo, conforme aplicável a cada tipo de ativo;

(iii) selecionar os Ativos Alvo que possam ser adquiridos pelo Fundo, bem como as Empresas Investidas a serem investidas pela Companhia de Reinvestimento e/ou pelo Fundo, observadas as diretrizes gerais e o Parceiro de Negócios escolhido pela Gestora, observado o disposto nos itens "(iv)" e "(v)" abaixo;

(iv) submeter ao Comitê de Investimento qualquer investimento do Fundo nos Ativos Alvo previstos no inciso "iii", alínea "c" do Artigo 7º deste Regulamento;

(v) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição e/ou alienação de Ativos Alvo, bem como para a aquisição de participação nas Empresas Investidas, podendo, inclusive, assinar boletins de subscrição das Empresas Investidas, contratos de compra e venda de ações ou quotas e instrumentos de alteração contratual;

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

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

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

(ix) uma vez aprovado o investimento pelo Comitê de Investimentos nas hipóteses previstas neste Regulamento, a Gestora, no exercício de sua função, deverá analisar o investimento, dar a

ordem para a aquisição dos Ativos Alvo, e, ato continuo, comunicará a Administradora, para que realize a Chamada de Capital para integralização das cotas, nos termos do Compromisso de Investimento e do Regulamento;

(x) supervisionar a performance do Fundo;

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

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

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

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

(xv) acompanhar as Assembleias Gerais dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos Financeiros que o Fundo vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério, comparecer e exercer seu direito de voto, observado o disposto no Parágrafo 2° abaixo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XIII. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

Artigo 28. Pelos serviços de administração do Fundo e de gestão da carteira, serão devidos à Administradora e à Gestora a remuneração equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), calculada sobre o (i) Capital Comprometido durante o Período de Investimento; e (ii) sobre o Patrimônio Líquido durante o Período de Desinvestimento.

14DEZ15 942424

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

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

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

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

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

onde,

TP = Taxa de Performance;

Va = valor total que está sendo distribuído (i) aos Cotistas a título de (a) transferência de dividendos pagos pelas Empresas Investidas ao Fundo; (b) amortização de Cotas; e/ou (c) resgate

de Cotas, por ocasião da liquidação do Fundo; e (ii) à Gestora a título de pagamento da Taxa de Performance;

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XIV. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

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

Parágrafo 1°. Na hipótese de renúncia da Administradora, ficará o renunciante obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após

sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até que a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos (a) seja devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos; e (b) seja averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

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

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

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

Parágrafo 2°. Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a

liquidação extrajudicial da Administradora, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

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

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

CAPÍTULO XV. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 32. A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo, conforme dispõe o inciso (i) do Artigo 36 do presente Regulamento.

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

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

CAPÍTULO XVI. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a. o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b. o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e/ou de outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

(iv) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no Parágrafo 2°, Artigo 39, da Instrução CVM nº 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

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

b. programa de investimentos para o semestre seguinte;

c. informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

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

(ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

(iii) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

d. relação das obrigações contraídas no período;

e. a rentabilidade dos últimos 04 (quatro) semestres calendário;

f. o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro) semestres calendário; e

g. a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

(v) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras e o relatório de desempenho do Fundo, elaborados pela Administradora, de acordo com o disposto no Parágrafo 2º, Artigo 39, da Instrução CVM nº 472/08 e no inciso (iv) acima e o parecer do Auditor Independente;

(vi) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

(vii) enviar a cada Cotista, no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

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

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

(x) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado à Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1°. A publicação de informações referidas neste Artigo 35 deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 2°. As informações referidas nos incisos (vii), (viii) e (ix) deste Artigo 35 serão enviadas pela Administradora aos Cotistas, por correspondência ou correio eletrônico.

Parágrafo 3°. A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 4°. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis ao Fundo, devem permanecer disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.geracaofuturo.com.br, na CVM, no endereço www.cvm.gov.br, e da CETIP: www.cetip.com.br.

Parágrafo 5°. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no Parágrafo acima, enviar as informações referidas no Parágrafo 4° acima, bem como o prospecto da Oferta Pública, o material publicitário e anúncios de início e de encerramento da Oferta Pública, ao mercado de bolsa administrado pela CETIP, onde as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XVII. DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 36. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

(i) exame, anual, das contas relativas ao Fundo, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;

(ii) alteração do Regulamento do Fundo;

(iii) destituição da Administradora e da Gestora e/ou eleição de seus substitutos, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

(iv) autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo, nos termos deste Regulamento;

(v) deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão, transformação;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo;

(vii) aumento das despesas e encargos do Fundo previstos no Artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08;

(viii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(ix) eleição e destituição do Representante dos Cotistas;

(x) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e

(xi) alteração do prazo de duração do Fundo.

Parágrafo 1°. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) deste Artigo 36 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

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

Artigo 37. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

Artigo 38. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por correspondência enviada diretamente para cada Cotista, por correio eletrônico.

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

Parágrafo 2°. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 3°. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 4°. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

Parágrafo 5°. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 39. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 40. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formal, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal, deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais.

Artigo 41. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 42. As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Artigo 43 abaixo.

Artigo 43. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas subscritas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos (ii), (v) e (x) do Artigo 36 acima.

Artigo 44. Não podem votar nas Assembleias Gerais:

(i) a Administradora e a Gestora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora;

(iii) empresas ligadas à Administradora e à Gestora, incluindo seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 2°. Não se aplica a vedação prevista neste Artigo 44 quando:

(i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv) deste Artigo 44; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Artigo 45. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

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

Artigo 46. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1°. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais

Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º. A Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º pode:

(i) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 02 (dois) Dias Úteis da solicitação; ou

(ii) mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 3º. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo 1º deverá informar a Administradora do Fundo do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º. A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do Parágrafo 2º, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo 2º, inciso II, acima, serão arcados pela Administradora do Fundo.

CAPÍTULO XVIII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 47. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Artigo 48. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(i) ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

CAPÍTULO XIX. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 49. Constituem encargos do Fundo:

(i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

(ii) as taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) os gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

(iv) os gastos com qualquer Oferta Pública primária de Cotas do Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) as comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, à venda ou à locação dos Empreendimentos Imobiliários;

(vii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem

como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

(ix) os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(x) a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xi) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

(xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;

(xiii) as taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; e

(xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

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

CAPÍTULO XX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 50. O Fundo terá escrituração contábil destacada daquela relativa à Administradora e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Parágrafo 1º. Pela prestação dos serviços de auditoria ao Fundo, o Fundo pagará ao Auditor Independente o limite de até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ao ano, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 11 de novembro de 2015, e, caso a remuneração

em qualquer ano ultrapasse referido valor, será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

CAPÍTULO XXI. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 51. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Administradora e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora e/ou da Gestora ou de pessoas a ele ligadas;

(ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora e/ou a Gestora ou pessoas a ele ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação de serviços para o Fundo, tais como (a) a distribuição das Cotas; (b) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; e (d) formador

de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 2°. Consideram-se pessoas ligadas:

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

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

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

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

Artigo 52. O Fundo terá prazo de duração de 8 (oito) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos.

Artigo 53. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

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

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

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

Artigo 54. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Artigo 55. Após a partilha de que trata o Parágrafo 3° do Artigo 53 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

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

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

Artigo 56. A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 57. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

(ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 54 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

(iii) o comprovante do protocolo do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

Artigo 58. Na hipótese em que, aprovada a liquidação do Fundo, ainda existam Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas poderá: (a) prorrogar o prazo do Fundo por 12 (doze) meses de forma a permitir que a Gestora consiga alienar tais Ativos Alvo através de transações privadas, pelo maior valor possível; (b) aceitar o recebimento de tais Ativos Alvo, que serão integralizados em novo fundo de investimento (a ser constituído previamente ao recebimento dos Ativos Alvo remanescentes), e cujas quotas serão distribuídas a cada um dos Cotistas e serão calculadas de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular do Fundo sobre o valor total das cotas em circulação à época; ou (c) em caso excepcional, caso os Ativos Alvo sejam considerados ilíquidos e estejam impedindo a liquidação do Fundo, autorizar a venda dos Ativos Alvo por R$ 1,00 (um real) aos demais sócios/acionistas da Empresa Investida.

Artigo 59. Em virtude do disposto no parágrafo acima, a Gestora deverá diligenciar para que todo acordo de acionistas/sócios das Empresas Investidas, prevejam a opção de venda desmotivada por R$ 1,00 (um real) pelo Fundo ou pela Companhia de Reinvestimento, conforme seja o caso.

Artigo 60. Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do Prazo de Duração ou pela liquidação do Fundo. Mediante orientação da Gestora, a Administradora poderá proceder à amortização das Cotas, de forma que a Gestora deverá realizar a comunicação formal à

Administradora, para que esta última proceda com a amortização de cotas. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas integralizadas existentes. É vedado à Administradora a amortização das Cotas que não observe o disposto neste artigo.

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

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

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

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

CAPÍTULO XXIII. ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 61. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

(i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observados os termos do Artigo 33 acima; e

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

14DEZ15 942424

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

Parágrafo 2°. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de manter o Fundo com as características previstas nos incisos (i) e (ii) deste Artigo 61.

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

CAPÍTULO XXIV. COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 62. O Fundo terá um Comitê de Investimento que terá como funções e atribuições especificamente a aprovação dos investimentos de que tratam o inciso "iii", alínea "c" do Artigo 7.

Artigo 63. O Comitê de Investimentos será composto por4 (quatro) membros pessoas naturais, sendo 3 (três) membros e seu suplente indicados pela Gestora e 1 (um) membro e seu suplente indicados pelo coordenador líder da Primeira Emissão.

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

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

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

Parágrafo 4°. Em caso de vacância do cargo do membro do Comitê de Investimento, em razão de renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, a Gestora elegerá novo membro em substituição, no prazo de 10 (dez) dias contados da data em que o cargo ficou vago. Até a referida substituição, o Comitê de Investimentos poderá deliberar, temporariamente com número de membros inferior ao previsto no Artigo 63 acima.

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

Artigo 64. O Comitê de Investimento se reunirá no local indicado na convocação, sempre que necessário. As reuniões poderão ser convocadas por qualquer membro do Comitê de Investimento por iniciativa própria ou mediante solicitação da Gestora, sendo estes obrigados a comparecer em todas as reuniões.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XXV. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 65. Para os fins deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma válida de correspondência entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para fins de convocação da Assembleia Geral de Cotista e dos procedimentos para a realização de consulta formal.

Parágrafo 1°. O envio de informações por meio de correio eletrônico previsto neste Artigo 65 depende da anuência do Cotista, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda da referida autorização.

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

CAPÍTULO XXVI. DO FORO

GERAÇÃO FUTURO

14DEZ15 942424

Artigo 66. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 10 de dezembro de 2015.

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Administradora

LEONARDO CRUZ
DIRETOR

Marcelo Fabiano da Silva
Procurador

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Av. Rio Branco, 109 - Grupo 1001

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS RJ
Durval Hale - Oficial
Av. Rio Branco 109 - sala 202 - Rio de Janeiro - Fone: (21) 2507-5197

Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de Protocolo 942424 em 14/12/2015.
O QUE CERTIFICO.

Fabiano Alves Barbosa
5º Escrevente Substituto-CTPS 013782 - Série 001

Selo de fiscalização: EBHL14864 EDB
Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

942423

53

PMKA 265180v_1 160/11

ANEXO I - DEFINIÇÕES

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

"Administradora"	A **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002;
"Assembleia Geral de Cotistas" ou "Assembleia Geral"	A assembleia geral de Cotistas do Fundo;
"Ativos Alvo"	As ações das Companhias Investidas ou das Companhias de Reinvestimento, Quotas das Sociedades Investidas, imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, CRI e Debêntures;
"Ativos Financeiros"	Os títulos públicos federais, fundos de renda fixa regulados pela CVM nº 555/14, operações compromissadas e recibos ou certificados de depósito bancário, LCI e LH;
"Auditor Independente"	A **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 5º e 6º andares, Torre I, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.366.936/0001-25;
"BACEN"	O Banco Central do Brasil;
"Benchmark"	Corresponde a IPCA + 6% (seis por cento) ao ano. **O *BENCHMARK* NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU**

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

"Companhias Investidas"	As companhias brasileiras, com ou sem registro de companhia aberta perante a CVM, que tenham por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário diretamente, e que venham a ser objeto de investimento pela Companhia de Reinvestimento ou pelo Fundo;
"Compromisso de Investimento"	Cada instrumento particular de compromisso de investimento, devidamente assinado pelo Fundo, representado pela Administradora, e por cada Cotista do Fundo que assim se compromete a integralizar Cotas sempre que houver chamadas de capital por parte da Administradora, sob prévia e expressa recomendação da Gestora;
"Contrato de Gestão"	Significa o "*Instrumento Particular de Gestão de Carteira do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a Gestora, por meio do qual o Fundo contrata a Gestora para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto neste Regulamento;
"Cotas"	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;
"Cotistas"	Os titulares de Cotas do Fundo;
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Início"	A data da primeira integralização de Cotas, mediante chamada de capital a ser enviada pela Administradora, conforme prévia autorização e orientação da Gestora, nos termos do Compromisso de Investimento, que deverá ocorrer quando for atingido o montante mínimo da Primeira Emissão;
"Dia Útil"	De segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São

	Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro;
"Empreendimentos Imobiliários"	O projeto destinado à construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos, ou investimento em imóveis visando viabilizar projetos residenciais, comerciais e/ou hoteleiros, para posterior alienação ou loteamento, que esteja em desenvolvimento ou que venha a ser desenvolvido por um Parceiro de Negócios;
"Empresas Investidas"	As Sociedades Investidas, as Companhias Investidas e a Companhia de Reinvestimento assim consideradas em conjunto;
"Escriturador"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91;
"FII"	O fundo de investimento imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08;
"Fundo"	O **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado;
"Gestora"	A **VISTA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pais de Araújo, nº 29, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013;

"IGP-M"	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Instrução CVM nº 400/03"	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 471/08"	A Instrução da CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 472/08"	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 539/13"	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 555/14"	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014;
"Investidores Qualificados"	São os investidores qualificados definidos no artigo 9-B e no artigo 9-C da Instrução CVM nº 539/13;
"IOF/Títulos"	O Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 7.536 de 26 de julho de 2011;
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro e Geografia e Estatística;
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"LCI"	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 11.033/04"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93"	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

"LH"	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada;
"Oferta Pública"	Qualquer oferta pública de Cotas do Fundo, a ser realizada de acordo com as normas regulamentares aplicáveis;
"Parceiro de Negócios"	Uma sociedade brasileira, ou estrangeira, que tenha por objeto social o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários através de uma Empresa Investida;
"Período de Colocação"	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão, sendo que após o 90º (nonagésimo) dia contado da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão (a) caso venha a ser captado o montante mínimo da Primeira Emissão, o coordenador líder da Primeira Emissão decidirá, pela continuidade ou não da distribuição das Cotas, até o final do Período de Colocação; ou (b) caso não venha a ser captado o montante mínimo da Primeira Emissão, a da Primeira Emissão será automaticamente cancelada;
"Período de Desinvestimento"	É o período a partir do dia seguinte à data de encerramento do Período de Investimento, até a data de liquidação do Fundo, em que a Gestora deverá interromper todo e qualquer investimento nos Ativos Alvo, exceto com relação aos compromissos assumidos de futuros aportes de investimentos aprovados dentro do Período de Investimentos, e dará início a um processo de desinvestimento total do Fundo, mediante estudos, análises e estratégias de desinvestimento que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo, propiciem aos Cotistas melhor retorno possível;
"Período de Investimento"	É o período de 3 (três) anos contados da Data de Início,

	prorrogáveis por um período adicional de 1 (um) ano por determinação da Gestora;
"PIS"	O Programa de Integração Social;
"Poder Público"	Qualquer autoridade, órgão, vara, agência, tribunal, árbitro, câmara ou comissão, seja federal, estadual ou municipal, nacional, estrangeira ou supranacional, governamental, administrativa, regulatória ou autorregulatória, incluindo qualquer bolsa de valores reconhecida;
"Política de Investimento"	É a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Artigo 6 deste Regulamento;
"Prazo de Duração"	O prazo de duração do Fundo, conforme previsto no Artigo 2 deste Regulamento;
"Primeira Emissão" ou "Primeira Oferta Pública"	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo III desse Regulamento;
"Prospecto"	O prospecto da Primeira Oferta Pública;
"Regulamento"	Este regulamento do Fundo;
"Representante dos Cotistas"	Um ou mais representantes nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;
"Resolução CMN nº 3.932/10"	É a Resolução do CMN nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010; e
"SF"	É o Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP;
"Sociedades Investidas"	As sociedades limitadas e/ou as sociedades em conta de

	participação, que tenham por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário diretamente, e que venham a ser objeto de investimento pela Companhia de Reinvestimento;
"Suplemento"	É o suplemento constante do Anexo III deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
"Taxa de Administração"	A remuneração devida pelo Fundo à Administradora e à Gestora, conforme estabelecido no Artigo 28 deste Regulamento;
"Taxa de Performance"	É a taxa de performance prevista no Parágrafo 4° do Artigo 28 deste Regulamento; e
"Fundo Referenciado DI"	O **XP REFERENCIADO FUNDO DE INVESTIMENTO REFERENCIADO DI**, constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 10.843.445/0001-97.

REGISTRO DE TÍTULOS
14 DEZ 15 942424

ANEXO II - FATORES DE RISCO

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

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

Riscos Referentes à Primeira Emissão:

I. **Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Primeira Emissão:** A Primeira Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o montante mínimo da Primeira Emissão, equivalente à R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), após o 90º (nonagésimo) dia contado da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão, referente à subscrição mínima na Primeira Emissão. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Adicionalmente, caso seja atingido o montante mínimo da Primeira Emissão, mas não seja atingido o montante total da Primeira Emissão, equivalente a R$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais), o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

II. **Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Primeira Emissão:** O início da negociação das Cotas ocorrerá somente após a data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário por até 180 (cento e oitenta) dias como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

III. **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Primeira Emissão:** A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na Primeira Emissão poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora e a Gestora não têm como garantir que a aquisição das Cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

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

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

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

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;

- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

II. **Risco de Mercado dos Ativos Financeiros e dos Ativos Alvo:** Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

III. **Risco de Crédito**: As obrigações decorrentes dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

IV. **Risco Relacionado à Liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento

imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na CETIP. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

V. **Risco de Mercado das Cotas do Fundo:** Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à venda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

VI. **Risco Tributário:** Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características

descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

VII. **Risco de Concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, observados os limites previstos neste Regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros de responsabilidade de poucos devedores, bem como em um determinado Empreendimento Imobiliário cujo investimento tenha se dado, direta ou indiretamente, por meio de investimento em cotas/ações de uma Sociedade Investida ou de uma Companhia Investida. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo Financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

VIII. **Risco Operacional:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

IX. **Risco de Governança**: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

X. **Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário**: Os riscos associados ao setor imobiliário incluem, mas não se limitam, aos seguintes: (a) longo período compreendido entre o início do desenvolvimento de um Empreendimento Imobiliário e sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer a performance e o sucesso de tal empreendimento, tais como: elevação súbita da taxa de juros, recessão ou retração econômica, dentre outros; (b) precificação incorreta do produto, além da concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região. Nesses casos, o investimento na Empresa Investida causará retornos deficientes do investimento, poderá elevar a exposição de capital ou até causar prejuízos, uma vez que nesse caso, a Empresa Investida pode ser forçada a realizar seus ativos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo os ganhos do Fundo ou até causando prejuízo; (c) possibilidade de interrupção ou atraso no fornecimento de materiais de construção e/ou equipamentos, que podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do referido projeto; e (d) dificuldade no repasse de recebíveis das Empresas Investidas relativos à comercialização dos respectivos ativos, se for o caso, uma vez que não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição de tais recebíveis imobiliários. Nesse caso, a Empresa Investida pode ser forçada a ceder os recebíveis mediante desconto maior do que o projetado. A ocorrência de um ou mais destes fatores poderá resultar em efeito negativo sobre os negócios das Empresas Investidas das quais o Fundo participe. Adicionalmente, as atividades das Empresas Investidas estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção ao meio-ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, entre outros, e que afetam as atividades de aquisição de

terrenos, incorporação e construção de certas negociações com clientes. As companhias que atuam no mercado imobiliário são obrigadas a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para suas atividades. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, tais companhias podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou ficar sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Podem, ainda, ser obrigadas a arcar com substanciais gastos com a reparação ou indenização de danos ambientais e medidas compensatórias. Além disso, demoras ou indeferimentos na emissão ou renovação de licenças ambientais podem prejudicar ou impedir a instalação e manutenção desses empreendimentos imobiliários. O poder público pode, também, editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas do setor imobiliário e de construção civil a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para empreendimentos que não precisavam de licença ambiental. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso para as Empresas Investidas nas quais o Fundo investirá.

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

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

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

XII. **Risco Atrelado ao Fundo Referenciado DI:** Os Investidores Qualificados que subscreverem Cotas do Fundo deverão subscrever e integralizar cotas do Fundo Referenciado DI em quantidade suficiente para assegurar a integralização das Cotas subscritas no Fundo. Adicionalmente, os Investidores Qualificados, ao assinarem o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, outorgarão procuração ao coordenador líder da Primeira Emissão para que este possa solicitar o resgate dos recursos do Fundo Referenciado DI e utilizá-los, por conta e ordem de cada investidor, na integralização das Cotas do Fundo. Assim, a cada chamada de capital a ser realizada pela Administradora, as cotas do Fundo Referenciado DI serão amortizadas e os respectivos recursos serão utilizados para a integralização das Cotas do Fundo. Dessa forma, o investimento no Fundo Referenciado DI poderá acarretar aos Cotistas perda do capital investido e, consequentemente, dado que um valor menor de cotas do Fundo Referenciado DI será amortizado, não há como assegurar que os recursos utilizados para a integralização das Cotas do Fundo serão suficientes.

XIII. **Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimento e de Chamadas Adicionais de Capital:** Em caso de Cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela Administradora ou em decorrência de problemas operacionais que inviabilizem o resgate das Cotas do Fundo Referenciado DI no prazo estipulado pela Administradora, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia Geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos Cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado;

XIV. **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor:** Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XV. **Risco de Diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

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

XVII. **Risco do Prazo:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado à custo. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros têm seu valor calculado à custo. Desta forma, referido cálculo poderá causar oscilações

negativas no valor das Cotas, cujo calculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.

XVIII. **Risco do Investimento nos Ativos Financeiros**: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

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

XXI. **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Empreendimentos Imobiliários:** Os imóveis dos Empreendimentos Imobiliários que serão investidos pelo Fundo poderão encontrar-se em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Empreendimentos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores e consequente rentabilidade das Cotas do Fundo. O construtor dos referidos Empreendimentos Imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às Cotas do Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

XXII. **Risco de Liquidação Antecipada do Fundo:** O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos Cotistas, podendo os Cotistas sofrer

prejuízos patrimoniais.

XXIII. **Risco das Contingências Ambientais:** Dado que o Fundo pode investir diretamente e/ou indiretamente em imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

XXIV. **Risco Jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

XXVI. **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo:** O investimento nos Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo poderá haver a necessidade de contratação de

consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XXVII. **Risco Relacionado ao Parceiro de Negócios:** O Fundo poderá investir em Empresas Investidas que sejam controladas por um Parceiro de Negócios. Os Empreendimentos Imobiliários poderão vir a ser desenvolvidos mediante a instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, existindo, no entanto, restrições acerca do tipo de Empreendimento Imobiliário e do momento adequado para a sua instituição. Nesse sentido, caso um determinado Empreendimento Imobiliário não possa ser objeto de instituição de patrimônio de afetação, em função do tipo do Empreendimento Imobiliário ou do seu estágio de evolução, o Fundo poderá vir a ser afetado por problemas que venham a afetar o Parceiro de Negócios, tais como falência, recuperação judicial ou outros. Nesses casos o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados, se confundindo com os demais ativos do Parceiro de Negócios. Nesta hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e/ou das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXVIII. **Certas atividades do Fundo e/ou das Empresas Investidas estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e das Empresas Investidas:** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários pelo Fundo e/ou pelas Empresas Investidas poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que

14 DEZ 15 942424

venham a ser criados a partir da data de encerramento da Primeira Emissão poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e das Empresas Investidas, afetando adversamente as atividades do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano ser alteradas após a aquisição de um imóvel referente a um Empreendimento Imobiliário por uma Empresa Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXIX. **As atividades do Fundo e das Empresas Investidas estão sujeitas a uma extensa legislação e regulamentação ambiental, o que pode implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e das Empresas Investidas:** As operações do Fundo e das Empresas Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo e as Empresas Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel objeto de um Empreendimento Imobiliário pelo Fundo ou por uma Empresa Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

XXXI. **Os imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção:** Os imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das Empresas Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXII. **Parte dos investimentos do Fundo e das Empresas Investidas poderão ser concentrados em Empreendimentos Imobiliários que não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem ao Fundo, direta ou indiretamente, por meio das Empresas Investidas, opção de venda contra o Parceiro**

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

XXXIII. **Na qualidade de proprietários dos imóveis, as Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietários dos imóveis e no âmbito de suas atividades, as Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Empresas Investidas e/ou o Fundo tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

XXXIV. **Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários podem afetar a rentabilidade do Fundo:** O Fundo e/ou as Empresas Investidas, na qualidade de proprietárias dos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias,

tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos na região afetada pelos Empreendimentos Imobiliários, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Tais fatores poderão incorrer em despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica das Empresas Investidas e do Fundo, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

XXXV. **As Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em precificar os imóveis, podendo adquiri-los por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível:** O objetivo do Fundo contempla a aquisição de imóveis para posterior venda. Poderá ser elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos imóveis, as Empresas Investidas o Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, consequentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Empresas Investidas e/ou pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo ou das Empresas Investidas, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXVI. **O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que o Fundo pode ter dificuldade para desenvolver Empreendimentos Imobiliários, e vender Imóveis em certas circunstâncias:** O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Empresas Investidas e/ou com o

Fundo (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário. Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo e das Empresas Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo e das Empresas Investidas poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, consequentemente, um aumento nos preços dos Imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse do Fundo e das Empresas Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, consequentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelas Empresas Investidas e/ou pelo Fundo. Se as Empresas Investidas e/ou o Fundo não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo, e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas. Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos Imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Empresas Investidas e/ou o Fundo necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade do Fundo e das Empresas Investidas de financiarem o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXVII. **As Empresas Investidas poderão desenvolver mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo, sendo que, neste caso, resultados negativos de um**

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

XXXVIII. **O Fundo e as Empresas Investidas poderão ter dificuldades para executar os Acordos de Sócios celebrados com os Parceiros de Negócios:** O Fundo realizará, direta ou indiretamente por meio das Empresas Investidas, investimentos em imóveis dos Empreendimentos Imobiliários em conjunto com Parceiros de Negócios, sendo que a relação do Fundo ou das Empresas Investidas com os Parceiros de Negócios será regulada por meio dos acordos de sócios. O acordo de sócios deverá estabelecer, dentre

outras coisas, as regras pertinentes ao exercício, pelo Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Empresa Investida, de opção de venda contra o Parceiro de Negócios (put) da sua participação na Empresa Investida ou no Empreendimento Imobiliário objeto do acordo de sócios, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. Na hipótese de exercício da opção de venda pelo Fundo, não há garantia de que o Parceiro de Negócios pagará ao Fundo o valor da participação detida pelo Fundo na Empresa Investida ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, o que poderá impactar negativamente o plano de investimento e a situação financeira do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

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

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

XLIII. **Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão**

REGISTRO
14DEZ15 942424

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

XLIV. **Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar simultaneamente como construtores dos Empreendimentos Imobiliários:** Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar também como construtores no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, uma vez que o incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo Incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma dos Empreendimentos Imobiliários, nos resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

XLV. **O Fundo e as Empresas Investidas estão sujeitos à capacidade financeira dos adquirentes dos Imóveis:** Os resultados do Fundo e das Empresas Investidas estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as Empresas Investidas relativos à aquisição de Imóveis, o que poderá

impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

XLVI. **A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer direito sobre os Ativos Alvo integrantes da carteira, incluindo os imóveis dos Empreendimentos Imobiliários:** As Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Alvo integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

XLVII. **A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo:** O investimento nas Quotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Quotista dependerá do resultado do Fundo e, por conseguinte, das Empresas Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e das Empresas Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Empresas Investidas e do Fundo.

XLVIII. **Demais Riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

GERAÇÃO FUTURO 14DEZ15 942424

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

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

Montante Total da Primeira Emissão:	R$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais)
Quantidade de Cotas:	37.038 (trinta e sete mil e trinta e oito) Cotas.
Preço de Subscrição:	R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.
Cotas Adicionais:	Até 7.408 (sete mil e quatrocentas e oito) Cotas, correspondente a R$ 7.408.000,00 (sete milhões e quatrocentos e oito mil reais).
Cotas do Lote Suplementar:	Até 5.556 (cinco mil e quinhentas e cinquenta e seis) Cotas, correspondente a R$ 5.556.000,00 (cinco milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil reais).
Distribuição Parcial e montante mínimo da Primeira Emissão:	Será admitida a subscrição parcial, observado o montante mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão. Caso não seja atingido o montante mínimo da Primeira Emissão, a Primeira Emissão será cancelada, bem como as eventuais Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas serão canceladas.
Montante Mínimo por investidor:	50 (cinquenta) Cotas, equivalente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
Número de Séries:	Única.

14DEZ15 942424

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 471/08.

Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pela Administradora.

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

14DEZ15 942424

integralizações serão realizadas com recursos decorrentes do resgate de cotas do Fundo Referenciado DI, em nome do respectivo Investidor.

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

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

Adicionalmente, os investidores, ao assinarem o boletim de subscrição da Primeira Emissão e o Compromisso de Investimento, outorgarão procuração ao coordenador líder da Primeira Emissão para que este possa solicitar o resgate dos recursos do Fundo Referenciado DI e utilizá-los, por conta e ordem de cada investidor, na integralização das Cotas do Fundo. Assim, a cada chamada de capital a ser realizada pela Administradora, as cotas do Fundo Referenciado DI serão amortizadas e os respectivos recursos serão utilizados para a

14DEZ15 942424

	integralização das Cotas do Fundo.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A Primeira Oferta Pública é destinada para Investidores Qualificados.
Período de Colocação:	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão, sendo que até o 90º (nonagésimo) dia contado da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão (a) caso venha a ser captado o montante mínimo da Primeira Emissão o coordenador líder da Primeira Emissão decidirá, pela continuidade ou não da distribuição das Cotas, até o final do Período de Colocação; ou (b) caso não venha a ser captado o montante mínimo da Primeira Emissão, a Primeira Emissão será automaticamente cancelada.
Regime de Distribuição das Cotas:	As Cotas objeto da Primeira Oferta Pública, incluindo as Cotas do lote suplementar e as Cotas adicionais, serão distribuídas pelo coordenador líder da Primeira Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo ser contratadas outras instituições financeiras para realizar a distribuição pública das Cotas.
Administradora:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.
Coordenador Líder:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

GERAÇÃO FUTURO

14DEZ15 942424

Gestora: Vista Investimentos Imobiliários Ltda.

14DEZ15 942424

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

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

(i) Documentação disponível de acordo com as políticas de investimento do FUNDO, de modo a verificar seu enquadramento;

(ii) Estrutura da operação;

(iii) Riscos de crédito do negócio, considerando, entre outros:

a. Liquidez; e

b. Nível de alavancagem.

(iv) Riscos de crédito do vendedor (quando aplicável), considerando, entre outros:

a. Liquidez;

b. Nível de alavancagem;

c. SERASA ou equivalente;

d. Histórico do devedor; e

e. Garantias.

(v) Rentabilidade frente aos interesses do Fundo;

(vi) Situação do mercado;

(vii) Disponibilidade para alocação e limites de concentração por ativo; e

(viii) Prazo e demais características do ativo alvo.

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

(i) Apresentação institucional (incluindo organograma societário);

(ii) Demonstrações financeiras e balancete mais recente;

(iii) Abertura do endividamento bancário atualizado; e

(iv) Demais documentos necessários para *due dilligence* financeira, operacional, de engenharia e jurídica.

GERAÇÃO FUTURO

-4 FEV 16 944289

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/MF nº 21.826.249/0001-20

Pelo presente instrumento particular, a **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002, com sede na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.826.249/0001-20 ("Fundo"), em cumprimento às exigências da CVM, resolve alterar (i) o inciso (ix) do Artigo 22; e (ii) o inciso (v) do Parágrafo 1º do Artigo 53.

Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2016.

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome: Marcelo Fabiano da Silva
Cargo: Procurador

Nome: Ana Clara Rodrigues
Cargo: Diretora

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Durval Hate - Oficial
Av. Rio Branco, 109 - sala 202 - Rio de Janeiro - Fone: (21) 2507-5197
RJ
Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de Protocolo 944289 em 04/02/2016.
O QUE CERTIFICO.
Paulo André M. da Costa
Escrevente Substituto - CTPS 8201 - Série 003
Selo de fiscalização: EBHL16723 ABC
Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/eltepublico

944289
04/02/16

944289-5ºRTD
Custas R$
Total 326,15

PMKA 290445v_1 160/11

GERAÇÃO FUTURO

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS,
-4 FEV 18 944290
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
PIO DE JANEIRO - RJ

ANEXO A - REGULAMENTO DO VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

PMKA 290445v_1 160/11

944290-5ºRTD
Custas R$
Total 1797,02

GERAÇÃO FUTURO

-4 FEV 16 944290

REGULAMENTO DO

VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

PMKA 290445v_1 160/11

GERAÇÃO FUTURO

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 1 944290
REGISTRADO
RIO DE JANEIRO - RJ

ÍNDICE

ÍNDICE	4	
CAPÍTULO I.	DAS DEFINIÇÕES	5
CAPÍTULO II.	DO FUNDO	5
CAPÍTULO III.	DO OBJETO	5
CAPÍTULO IV.	DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	6
CAPÍTULO V.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	7
CAPÍTULO VI.	DOS FATORES DE RISCO	10
CAPÍTULO VII.	DAS COTAS	10
CAPÍTULO VIII.	DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	12
CAPÍTULO IX.	DA ADMINISTRAÇÃO	15
CAPÍTULO X.	DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA	18
CAPÍTULO XI.	DA RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA	22
CAPÍTULO XII.	DA GESTORA	23
CAPÍTULO XIII.	DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE	27
CAPÍTULO XIV.	DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA	29
CAPÍTULO XV.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	31
CAPÍTULO XVI.	DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	31
CAPÍTULO XVII.	DA ASSEMBLEIA GERAL	36
CAPÍTULO XVIII.	DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	42
CAPÍTULO XIX.	DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	46
CAPÍTULO XX.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	47
CAPÍTULO XXI.	DOS CONFLITOS DE INTERESSE	48
CAPÍTULO XXII.	DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	49
CAPÍTULO XXIII.	ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	52
CAPÍTULO XXIV.	COMITÊ DE INVESTIMENTO	53
CAPÍTULO XXV.	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	55
CAPÍTULO XXVI.	DO FORO	56
ANEXO I - DEFINIÇÕES		57
ANEXO II - FATORES DE RISCO		65
ANEXO III - SUPLEMENTO DAS COTAS DO VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	88	
ANEXO IV - REGRAS DE SELEÇÃO E DE ALOCAÇÃO DE ATIVOS ALVO		93

-4 FEV 16 944290
REGIS... PRO... TAL-RJ

CAPÍTULO I. DAS DEFINIÇÕES

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

CAPÍTULO II. DO FUNDO

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

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

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

CAPÍTULO III. DO OBJETO

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

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

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

-4 FEV 16 944290
REGIST... 00
PIO... RJ

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

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

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

(i) pagamento de despesas e encargos;

(ii) efetivação de investimentos assumidos pelo Fundo em relação às Empresas Investidas antes ou no momento do término do Período de Investimento; ou

(iii) aquisição de Ativos Alvo com a finalidade de impedir a diluição na participação dos investimentos já realizados pelo Fundo em relação às Empresas Investidas, observados os limites estabelecidos na Política de Investimento.

CAPÍTULO IV. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

(i) Ativos Alvo, os quais deverão ser aprovados pela Gestora, nos termos deste Regulamento, observado o disposto no item (iii) do Artigo 7° abaixo; e

(ii) Ativos Financeiros, os quais serão selecionados e adquiridos pelo Fundo de forma discricionária pela Gestora, nos termos deste Regulamento.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 18 944290
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DO RIO DE JANEIRO - RJ

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

(i) não poderão integrar o ativo da Gestora e/ou da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da Gestora e/ou da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Gestora e/ou da Administradora; e

(iv) o Fundo poderá adquirir fração ideal ou o imóvel oriundo de Empreendimento Imobiliário como um todo e, caso o Fundo venha a adquirir imóveis oriundos dos Empreendimentos Imobiliários em regime de condomínio, poderá ou não vir a ser celebrado convenção de condomínios para dispor sobre a constituição da propriedade comum e repartição dos rendimentos por ele gerados.

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

CAPÍTULO V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

-4 FEV 16 944290

(i) o Fundo não poderá alocar quantia correspondente a mais do que 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido em um único Empreendimento Imobiliário, conforme valor apurado no momento do investimento no respectivo Empreendimento Imobiliário;

(ii) o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos na aquisição de Ativos Alvo da Companhia de Reinvestimento desde que: (a) os investimentos da Companhia de Reinvestimento nas Sociedades Investidas estejam de acordo com o limite de concentração mencionado no inciso (i) acima; e (b) o Fundo detenha pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) das ações com direito a voto da Companhia de Reinvestimento;

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

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

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

Parágrafo 2°. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser investida em Ativos Financeiros de modo a atender as necessidades de liquidez do Fundo, observados os limites previstos na Instrução CVM n° 555/14, desde que limitado a não mais do que 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

REGISTRO DE DOCUMENTOS
-4 FEV 18 944290
REGIS... DO
RIO DE ... RJ

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

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

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

(i) detenção da totalidade das ações/quotas de emissão das Companhias Investidas;

(ii) celebração de acordo de acionistas/sócios com outros acionistas/sócios das Companhias Investidas;

(iii) eleição de membro(s) do conselho de administração, caso exista, ou diretoria com representatividade suficiente para influir na administração das Companhias Investidas, assegurando ao Fundo participação no processo decisório das mesmas, ainda que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas; ou

(iv) celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo efetiva influência nas definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas.

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

REGISTRO ... DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGIS... ADO
RIO ... RJ

CAPÍTULO VI. DOS FATORES DE RISCO

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

CAPÍTULO VII. DAS COTAS

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

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

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

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

Parágrafo 4°. Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, a Administradora pagará ao Escriturador o limite de até R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) ao mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 06 de maio de 2015, e, caso a remuneração em qualquer mês ultrapasse referido valor, será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

-4 FEV 18 N 944290
REGIS... RIO ... RJ

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

Parágrafo 6°. Pela prestação dos serviços de custódia das Cotas do Fundo, a Administradora pagará ao Custodiante o limite de até R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) ao mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 06 de maio de 2015, e, caso a remuneração em qualquer mês ultrapasse referido valor, será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

Parágrafo 10°. Os Cotistas do Fundo:

(i) não poderão exercer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

(ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRADO
RIO DE JANEIRO - RJ

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

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

CAPÍTULO VIII. DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

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

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

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

(ii) Os Cotistas terão direito de preferência para subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no Patrimônio Líquido do Fundo, na data da respectiva emissão. O direito de preferência poderá ser exercido apenas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão;

(iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

(iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

-4 FEV 16 944290

(v) as Cotas poderão ser distribuídas conforme aprovado pela Assembleia Geral; e

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

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

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

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

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

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

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

-4 FEV 16 944290

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

(i) nome e qualificação do subscritor;

(ii) número de Cotas subscritas; e

(iii) preço de subscrição, valor total a ser integralizado pelo subscritos e respectivo prazo.

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

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

(i) os novos cotistas do Fundo deverão integralizar à vista e em moeda corrente nacional o valor equivalente ao percentual já integralizado pelos atuais cotistas do FIP VRE III, valor este que será informado pela Administradora ao novo cotista do Fundo; e

(ii) em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora, sendo que qualquer chamada de capital somente será realizada mediante prévia aprovação da Gestora, observado, no entanto, que a chamada de capital não poderá ocorrer nos seguintes períodos: (a) 25 de maio (inclusive) até 05 de junho (inclusive); e (b) 26 de novembro (inclusive) até 05 de dezembro (inclusive), todos de qualquer ano.

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

REGISTRO DE DOCUMENTOS
-4 FEV 18 944290
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
RIO DE JANEIRO

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

Parágrafo 4°. O Cotista que não realizar o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Boletim de Subscrição e no respectivo Compromisso de Investimento ficará de pleno direito constituído em mora, podendo a Administradora, a seu exclusivo critério, promover contra o Cotista inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição e o respectivo Compromisso de Investimento como título executivo extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil, ou vender as Cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

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

CAPÍTULO IX. DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

(i) administrar o Fundo, praticando todos os atos necessários ao adequado funcionamento e manutenção do Fundo;

(ii) convocar e presidir a Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto neste Regulamento; e

(iii) contratar o Auditor Independente e os demais prestadores de serviço do Fundo.

-4 FEV 16 944290

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

(i) administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, bem como o de participar de assembleias dos Ativos Alvo;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias do Fundo;

(iv) selecionar, adquirir e alienar livremente os Ativos Financeiros do Fundo;

(v) representar o Fundo em juízo ou fora dele;

(vi) transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e

(vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

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

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

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

(i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

-4 FEV 16 N 944290

(ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

(iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

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

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

(i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) escrituração das Cotas;

(iii) auditoria independente;

(iv) custódia de ativos financeiros que representem até 5% (cinco) do seu patrimônio líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM; e

(v) gestão dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

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

(i) distribuição das Cotas do Fundo, quando a Administradora não prestar tais serviços;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290

empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Companhias Investidas para fins de monitoramento; e

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

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

CAPÍTULO X. DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 21. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
RIO DE JANEIRO

política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio líquido e às atividades do Fundo;

(iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b. os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

c. a documentação relativa às operações, aos imóveis e ao patrimônio do Fundo;

d. os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e. o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, e se for o caso dos Representantes dos Cotistas e profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento;

(v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Ofertas Públicas que podem ser arcadas pelo Fundo ou com os recursos oriundos da referida Oferta Pública;

(viii) administrar os recursos do Fundo, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao Fundo;

(ix) agir sempre no único e exclusivo beneficio 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;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
RIO DE JANEIRO

(x) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;

(xi) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;

(xii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xiii) observar as disposições constantes deste Regulamento, do Prospecto e as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;

(xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários de sua responsabilidade;

(xv) praticar todos os atos necessários para adquirir ou alienar os Ativos Alvo que venham a ser indicados pela Gestora, em conformidade com a Política de Investimento, conforme definida neste Regulamento;

(xvi) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros que vierem a compor a carteira do Fundo; e

(xvii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Administradora.

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

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

-4 FEV 16 944290

(iii) conceder ou contrair empréstimos;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(v) aplicar no exterior recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

(x) constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio líquido do Fundo;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 e/ou neste Regulamento;

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

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio liquido do Fundo; e

-4 FEV 1 944290

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

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

CAPÍTULO XI. DA RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

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

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

REGISTRO ... DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRADO

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

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

CAPÍTULO XII. DA GESTORA

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

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

Artigo 27. São obrigações da Gestora:

(i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações sobre o mercado de FII e outros mercados de ativos de cunho imobiliário e renda fixa;

(ii) analisar, avaliar e monitorar os ativos por ela adquiridos em nome do Fundo devendo, como parte do seu dever de diligência, proceder a uma auditoria que contenha a análise dos

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290

aspectos e riscos que suportaram a decisão de investimento pela Gestora nos ativos adquiridos pelo Fundo, conforme aplicável a cada tipo de ativo;

(iii) selecionar livremente os Ativos Alvo que possam ser adquiridos pelo Fundo, bem como as Empresas Investidas a serem investidas pela Companhia de Reinvestimento e/ou pelo Fundo, observadas as diretrizes gerais e o Parceiro de Negócios escolhido pela Gestora, observado o disposto nos itens "(iv)" e "(v)" abaixo;

(iv) submeter ao Comitê de Investimento qualquer investimento do Fundo nos Ativos Alvo previstos no inciso "iii", alínea "c" do Artigo 7º deste Regulamento;

(v) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição e/ou alienação de Ativos Alvo, bem como para a aquisição de participação nas Empresas Investidas, podendo, inclusive, assinar boletins de subscrição das Empresas Investidas, contratos de compra e venda de ações ou quotas e instrumentos de alteração contratual;

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

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

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

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

(x) supervisionar a performance do Fundo;

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

-4 FEV 16 944290

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

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

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

(xv) acompanhar as Assembleias Gerais dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos Financeiros que o Fundo vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério, comparecer e exercer seu direito de voto, observado o disposto no Parágrafo 2° abaixo;

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

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

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

(xix) quando do investimento em Companhias Investidas, negociar os estatutos sociais, firmar contratos de compra e venda dos ativos, acordos de acionistas/sócios, acordos de investimento, acordos de confidencialidade, instrumentos de garantias e/ou contratos relacionados com os

-4 FEV 16 944290

ativos, sempre de acordo com as disposições do Regulamento e as deliberações do Comitê de Investimentos, se houver ou da Assembleia Geral de Cotistas, no melhor interesse do Fundo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-4 FEV 16 944290

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

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

CAPÍTULO XIII. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

Artigo 28. Pelos serviços de administração do Fundo e de gestão da carteira, serão devidos à Administradora e à Gestora a remuneração equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), calculada sobre o (i) Capital Comprometido durante o Período de Investimento; e (ii) sobre o Patrimônio Líquido durante o Período de Desinvestimento.

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

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

Parágrafo 3°. A Taxa de Administração será repartida entre a Administradora e a Gestora nos termos do Contrato de Gestão. Adicionalmente, a Administradora pode estabelecer, nos termos

REGISTRO DE DOCUMENTOS
-4 FEV 10 944290
REGISTRADO
RIO DE JANEIRO

de cada contrato firmado com cada prestador de serviço, que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviço contratados, conforme acordo entre eles, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

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

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

onde,

TP = Taxa de Performance;

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

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

Σp Corrigido = somatório de todos os pagamentos anteriormente feitos pelo Fundo a título de (i) transferência de dividendos pagos pelas Empresas Investidas ao Fundo; (ii) amortização de

-4 FEV 16 944290
RIO DE JANEIRO

Cotas; (iii) resgate de Cotas por ocasião da liquidação do Fundo; e (iv) valores de Taxas de Performance anteriormente pagas; pagamentos esses devidamente corrigidos pelo *Benchmark* desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento; e

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

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

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

CAPÍTULO XIV. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

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

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

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

-4 FEV 16 944290

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

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

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

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

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

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

-4 FEV 16 944290

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

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

CAPÍTULO XV. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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

CAPÍTULO XVI. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

REGISTRO ... DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGIS... ADO
RIO ... RJ

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

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08:

a. o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b. o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e/ou de outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08:

a. a demonstração dos fluxos de caixa do período;

b. o relatório do Auditor Independente; e

c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a. as demonstrações financeiras;

b. o relatório do Auditor Independente;

c. formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Cotistas;

(v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

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

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

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

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

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

Parágrafo 6°. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis ao Fundo, devem permanecer disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.geracaofuturo.com.br, na CVM, no endereço www.cvm.gov.br, e da CETIP: www.cetip.com.br.

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRADO
RIO DE JANEIRO

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

(iii) fatos relevantes; e

(iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

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

(i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

(ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

(iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

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

(i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REG. ... RIO ... -RJ

(v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

(vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

(vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração da Gestora ou Administradora;

(ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

(xi) cancelamento da listagem do fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

(xiii) emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

REGISTRO DE DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290

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

CAPÍTULO XVII. DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 37. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

(i) exame, anual, das contas relativas ao Fundo, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;

(ii) alteração do Regulamento do Fundo;

(iii) destituição da Administradora e da Gestora e/ou eleição de seus substitutos, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

(iv) autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo, nos termos deste Regulamento;

(v) deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão, transformação;

(vi) dissolução e liquidação do Fundo;

(vii) alteração da Taxa de Administração;

(viii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
;

(ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, quando aplicável;

(x) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290

(xi) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e

(xii) alteração do prazo de duração do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) as demonstrações financeiras;
(ii) o relatório do auditor independente; e

-4 FEV 16 944290

(iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;

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

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

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos Artigo 49 abaixo; e

(ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
RIO DE JANEIRO

voto. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal, deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais.

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

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

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

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

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

Artigo 45. Não podem votar nas Assembleias Gerais:

(i) a Administradora ou a Gestora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;

(iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, incluindo seus sócios, diretores e funcionários;

-4 FEV 16 944290

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

(i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) deste Artigo 45;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6° do artigo 8° da Lei n° 6.404, de 1976, conforme o § 2° do artigo 12 da Instrução CVM n° 472/08.

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

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

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

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma

-4 FEV 16 944290

procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

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

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

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

(i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

(ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4°. É vedado à Administradora:

(i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 1° acima;

(ii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

(iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3° acima.

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

CAPÍTULO XVIII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

REGISTRO DE DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRADO
RIO DE JANEIRO-RJ

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

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

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

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

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

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

(i) ser Cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 N 944290
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DO RIO DE JANEIRO - RJ

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

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

Artigo 50. Compete aos Representantes de Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08-, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(iii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

(v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

(b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos

-4 FEV 16 944290
REG... DO
RIO ... -RJ

Representantes de Cotistas;

(c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRO ... DOCUMENTOS
-4 FEV 18 944290
REGIST... ADO
RIO ... RJ

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

CAPÍTULO XIX. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 51. Constituem encargos do Fundo:

(i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

(ii) as taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

(iv) os gastos com qualquer Oferta Pública primária de Cotas do Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) as comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, à venda ou à locação dos Empreendimentos Imobiliários;

(vii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 20, parágrafo 3º deste Regulamento;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem

-4FEV 16 944290

como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

(x) os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(xi) a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xii) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiv) as taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; e

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório.

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

CAPÍTULO XX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

-4 FEV 16 944290

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

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

CAPÍTULO XXI. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

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

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

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora e/ou da Gestora ou de pessoas a ele ligadas;

(ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora e/ou a Gestora ou pessoas a ele ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação de serviços para o Fundo, tais como (a) a distribuição das Cotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Companhias Investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo,

REGISTRO ... TÍTULOS ... -4 FEV 16 944290 REGISTRO ... PIC ... DO RJ

exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para finalidades mencionadas no Parágrafo 2º do Artigo 7 acima.

Parágrafo 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 1º. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290

liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

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

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

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

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

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

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

-4 FEV 16 944290

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

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

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

(i) no prazo de 15 (quinze) dias (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF; e

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 56 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XXIII. ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290

(i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observados os termos do Artigo 33 acima; e

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

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

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

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

CAPÍTULO XXIV. COMITÊ DE INVESTIMENTO

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

Artigo 65. O Comitê de Investimentos será composto por4 (quatro) membros pessoas naturais, sendo 3 (três) membros e seu suplente indicados pela Gestora e 1 (um) membro e seu suplente indicados pelo coordenador líder da Primeira Emissão.

REGISTRO DE DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
RIO DE JANEIRO - RJ

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

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

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

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

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

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

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

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

-4 FEV 16 944290

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XXV. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

GERAÇÃO FUTURO

-4FEV16 944290

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

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

CAPÍTULO XXVI. DO FORO

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

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Administradora

Marcelo Fabiano da Silva
Procurador

Ana Clara Rodrigues
Diretora

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Durval Hale - Oficial
Av. Rio Branco, 109 - sala 202 - Rio de Janeiro - Fone: (21) 2507-5197
RJ
Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de Protocolo 944290 em 04/02/2016.
O QUE CERTIFICO.
Paulo André M. da Costa
Escrevente Substituto - OTPS 6201 - Série 003
Selo de fiscalização: EBKJ82698 EEG
Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

944290
04 02 16

PMKA 290445v_1 160/11

-4 FEV 16 944290

ANEXO I - DEFINIÇÕES

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

"Administradora"	A **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002;
"Assembleia Geral de Cotistas" ou "Assembleia Geral"	A assembleia geral de Cotistas do Fundo;
"Ativos Alvo"	As ações das Companhias Investidas ou das Companhias de Reinvestimento, Quotas das Sociedades Investidas, imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, CRI e Debêntures;
"Ativos Financeiros"	Os títulos públicos federais, fundos de renda fixa regulados pela CVM nº 555/14, operações compromissadas e recibos ou certificados de depósito bancário, LCI e LH;
"Auditor Independente"	A **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 5º e 6º andares, Torre I, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.366.936/0001-25;
"BACEN"	O Banco Central do Brasil;
"Benchmark"	Corresponde a IPCA + 6% (seis por cento) ao ano. **O *BENCHMARK* NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU**

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRADO PIC

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

"Companhias Investidas"	As companhias brasileiras, com ou sem registro de companhia aberta perante a CVM, que tenham por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário diretamente, que venham a ser objeto de investimento pela Companhia de Reinvestimento ou pelo Fundo, nos termos do inciso III do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08;
"Compromisso de Investimento"	Cada instrumento particular de compromisso de investimento, devidamente assinado pelo Fundo, representado pela Administradora, e por cada Cotista do Fundo que assim se compromete a integralizar Cotas sempre que houver chamadas de capital por parte da Administradora, sob prévia e expressa recomendação da Gestora;
"Contrato de Gestão"	Significa o "*Instrumento Particular de Gestão de Carteira do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a Gestora, por meio do qual o Fundo contrata a Gestora para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto neste Regulamento;
"Cotas"	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;
"Cotistas"	Os titulares de Cotas do Fundo;
"Custodiante"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91;
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 N 944290
REGISTRADO

"Data de Início"	A data da primeira integralização de Cotas, mediante chamada de capital a ser enviada pela Administradora, conforme prévia autorização e orientação da Gestora, nos termos do Compromisso de Investimento, que deverá ocorrer quando for atingido o montante mínimo da Primeira Emissão;
"Dia Útil"	De segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro, ressalvados os pagamentos realizados por meio da CETIP, que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo;
"Empreendimentos Imobiliários"	O projeto destinado à construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos, ou investimento em imóveis visando viabilizar projetos residenciais, comerciais e/ou hoteleiros, para posterior alienação ou loteamento, que esteja em desenvolvimento ou que venha a ser desenvolvido por um Parceiro de Negócios;
"Empresas Investidas"	As Sociedades Investidas, as Companhias Investidas e a Companhia de Reinvestimento assim consideradas em conjunto;
"Escriturador"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"FII"	O fundo de investimento imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08;
"Fundo Referenciado DI"	O **XP REFERENCIADO FUNDO DE INVESTIMENTO REFERENCIADO DI**, constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.843.445/0001-97.

-4 FEV 16 944290

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 N 944290
REGISTRADO
RIO DE JANEIRO - RJ

"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"LCI"	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 11.033/04"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93"	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"LH"	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada;
"Oferta Pública"	Qualquer oferta pública de Cotas do Fundo, a ser realizada de acordo com as normas regulamentares aplicáveis;
"Parceiro de Negócios"	Uma sociedade brasileira, ou estrangeira, que tenha por objeto social o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários através de uma Empresa Investida;
"Período de Colocação"	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão, sendo que após o 90º (nonagésimo) dia contado da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão (a) caso venha a ser captado o montante mínimo da Primeira Emissão, o coordenador líder da Primeira Emissão decidirá, pela continuidade ou não da distribuição das Cotas, até o final do Período de Colocação; ou (b) caso não venha a ser captado o montante mínimo da Primeira Emissão, a da Primeira Emissão será automaticamente cancelada;
"Período de Desinvestimento"	É o período a partir do dia seguinte à data de encerramento do Período de Investimento, até a data de liquidação do Fundo, em que a Gestora deverá interromper todo e qualquer investimento nos Ativos Alvo, exceto com relação aos compromissos assumidos de

-4 FEV 16 N 944290

	futuros aportes de investimentos aprovados dentro do Período de Investimentos, e dará início a um processo de desinvestimento total do Fundo, mediante estudos, análises e estratégias de desinvestimento que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo, propiciem aos Cotistas melhor retorno possível;
"Período de Investimento"	É o período de 3 (três) anos contados da Data de Início, prorrogáveis por um período adicional de 1 (um) ano por determinação da Gestora;
"PIS"	O Programa de Integração Social;
"Poder Público"	Qualquer autoridade, órgão, vara, agência, tribunal, árbitro, câmara ou comissão, seja federal, estadual ou municipal, nacional, estrangeira ou supranacional, governamental, administrativa, regulatória ou autorregulatória, incluindo qualquer bolsa de valores reconhecida;
"Política de Investimento"	É a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Artigo 6 deste Regulamento;
"Prazo de Duração"	O prazo de duração do Fundo, conforme previsto no Artigo 2 deste Regulamento;
"Primeira Emissão" ou "Primeira Oferta Pública"	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo III desse Regulamento;
"Prospecto"	O prospecto da Primeira Oferta Pública;
"Regulamento"	Este regulamento do Fundo;
"Representante dos Cotistas"	Um ou mais representantes nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 N 944290

	dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;
"Resolução CMN nº 3.932/10"	É a Resolução do CMN nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010; e
"SF"	É o Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP;
"Sociedades Investidas"	As sociedades limitadas e/ou as sociedades em conta de participação, que tenham por objetivo social a realização de um Empreendimento Imobiliário diretamente, e que venham a ser objeto de investimento pela Companhia de Reinvestimento;
"Suplemento"	É o suplemento constante do Anexo III deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
"Taxa de Administração"	A remuneração devida pelo Fundo à Administradora e à Gestora, conforme estabelecido no Artigo 28 deste Regulamento;
"Taxa de Performance"	É a taxa de performance prevista no Parágrafo 4º do Artigo 28 deste Regulamento; e

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 18 N 944290
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

ANEXO II - FATORES DE RISCO

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

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

Riscos Referentes à Primeira Emissão:

I. **Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Primeira Emissão:** A Primeira Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o montante mínimo da Primeira Emissão, equivalente à R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), após o 90º (nonagésimo) dia contado da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão, referente à subscrição mínima na Primeira Emissão. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Adicionalmente, caso seja atingido o montante mínimo da Primeira Emissão, mas não seja atingido o montante total da Primeira Emissão, equivalente a R$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais), o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

II. **Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Primeira Emissão:** O início da negociação das Cotas ocorrerá somente após a data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário por até 180 (cento e oitenta) dias como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

-4FEV16 944290

III. **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Primeira Emissão:** A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na Primeira Emissão poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora e a Gestora não têm como garantir que a aquisição das Cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

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

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

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

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;

REGISTRO DE DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
RECEBIDO

- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

II. **Risco de Mercado dos Ativos Financeiros e dos Ativos Alvo:** Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

III. **Risco de Crédito**: As obrigações decorrentes dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

IV. **Risco Relacionado à Liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento

-4 FEV 16 944290
REG... DO
RIO ... RJ

imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na CETIP. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

V. **Risco de Mercado das Cotas do Fundo:** Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à venda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

VI. **Risco Tributário:** Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características

REGISTRO DE DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRADO
RIO

descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

VII. **Risco de Concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, observados os limites previstos neste Regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros de responsabilidade de poucos devedores, bem como em um determinado Empreendimento Imobiliário cujo investimento tenha se dado, direta ou indiretamente, por meio de investimento em cotas/ações de uma Sociedade Investida ou de uma Companhia Investida. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo Financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

VIII. **Risco Operacional:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

REGISTRO ... DOCUMENTOS
-4 FEV 16 nº 944290
REG... DO
RIO ... -RJ

IX. **Risco de Governança**: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

X. **Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário**: Os riscos associados ao setor imobiliário incluem, mas não se limitam, aos seguintes: (a) longo período compreendido entre o início do desenvolvimento de um Empreendimento Imobiliário e sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer a performance e o sucesso de tal empreendimento, tais como: elevação súbita da taxa de juros, recessão ou retração econômica, dentre outros; (b) precificação incorreta do produto, além da concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região. Nesses casos, o investimento na Empresa Investida causará retornos deficientes do investimento, poderá elevar a exposição de capital ou até causar prejuízos, uma vez que nesse caso, a Empresa Investida pode ser forçada a realizar seus ativos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo os ganhos do Fundo ou até causando prejuízo; (c) possibilidade de interrupção ou atraso no fornecimento de materiais de construção e/ou equipamentos, que podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do referido projeto; e (d) dificuldade no repasse de recebíveis das Empresas Investidas relativos à comercialização dos respectivos ativos, se for o caso, uma vez que não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição de tais recebíveis imobiliários. Nesse caso, a Empresa Investida pode ser forçada a ceder os recebíveis mediante desconto maior do que o projetado. A ocorrência de um ou mais destes fatores poderá resultar em efeito negativo sobre os negócios das Empresas Investidas das quais o Fundo participe. Adicionalmente, as atividades das Empresas Investidas estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção ao meio-ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, entre outros, e que afetam as atividades de aquisição de

-4 FEV 18 944290

terrenos, incorporação e construção de certas negociações com clientes. As companhias que atuam no mercado imobiliário são obrigadas a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para suas atividades. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, tais companhias podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou ficar sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Podem, ainda, ser obrigadas a arcar com substanciais gastos com a reparação ou indenização de danos ambientais e medidas compensatórias. Além disso, demoras ou indeferimentos na emissão ou renovação de licenças ambientais podem prejudicar ou impedir a instalação e manutenção desses empreendimentos imobiliários. O poder público pode, também, editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas do setor imobiliário e de construção civil a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para empreendimentos que não precisavam de licença ambiental. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso para as Empresas Investidas nas quais o Fundo investirá.

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

REGISTRO DE DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRADO

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

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

XII. **Risco Atrelado ao Fundo Referenciado DI:** Os Investidores Qualificados que subscreverem Cotas do Fundo deverão subscrever e integralizar cotas do Fundo Referenciado DI em quantidade suficiente para assegurar a integralização das Cotas subscritas no Fundo. Adicionalmente, os Investidores Qualificados, ao assinarem o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, outorgarão procuração ao coordenador líder da Primeira Emissão para que este possa solicitar o resgate dos recursos do Fundo Referenciado DI e utilizá-los, por conta e ordem de cada investidor, na integralização das Cotas do Fundo. Assim, a cada chamada de capital a ser realizada pela Administradora, as cotas do Fundo Referenciado DI serão amortizadas e os respectivos recursos serão utilizados para a integralização das Cotas do Fundo. Dessa forma, o investimento no Fundo Referenciado DI poderá acarretar aos Cotistas perda do capital investido e, consequentemente, dado que um valor menor de cotas do Fundo Referenciado DI será amortizado, não há como assegurar que os recursos utilizados para a integralização das Cotas do Fundo serão suficientes.

XIII. **Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimento e de Chamadas Adicionais de Capital:** Em caso de Cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela Administradora ou em decorrência de problemas operacionais que inviabilizem o resgate das Cotas do Fundo Referenciado DI no prazo estipulado pela Administradora, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia Geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos Cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado;

-4FEV 16 944290

XIV. **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor:** Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XV. **Risco de Diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

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

XVII. **Risco do Prazo:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado à custo. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros têm seu valor calculado à custo. Desta forma, referido cálculo poderá causar oscilações

-4 FEV 16 944290

negativas no valor das Cotas, cujo calculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.

XVIII. **Risco do Investimento nos Ativos Financeiros**: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290

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

XXI. **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Empreendimentos Imobiliários:** Os imóveis dos Empreendimentos Imobiliários que serão investidos pelo Fundo poderão encontrar-se em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Empreendimentos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores e consequente rentabilidade das Cotas do Fundo. O construtor dos referidos Empreendimentos Imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às Cotas do Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

XXII. **Risco de Liquidação Antecipada do Fundo:** O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos Cotistas, podendo os Cotistas sofrer

-4 FEV 16 944290

prejuízos patrimoniais.

XXIII. **Risco das Contingências Ambientais:** Dado que o Fundo pode investir diretamente e/ou indiretamente em imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

XXIV. **Risco Jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

XXVI. **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo:** O investimento nos Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo poderá haver a necessidade de contratação de

REGISTRO DE DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRADO
PIO ... RJ

consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XXVII. **Risco Relacionado ao Parceiro de Negócios:** O Fundo poderá investir em Empresas Investidas que sejam controladas por um Parceiro de Negócios. Os Empreendimentos Imobiliários poderão vir a ser desenvolvidos mediante a instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, existindo, no entanto, restrições acerca do tipo de Empreendimento Imobiliário e do momento adequado para a sua instituição. Nesse sentido, caso um determinado Empreendimento Imobiliário não possa ser objeto de instituição de patrimônio de afetação, em função do tipo do Empreendimento Imobiliário ou do seu estágio de evolução, o Fundo poderá vir a ser afetado por problemas que venham a afetar o Parceiro de Negócios, tais como falência, recuperação judicial ou outros. Nesses casos o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados, se confundindo com os demais ativos do Parceiro de Negócios. Nesta hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e/ou das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXVIII. **Certas atividades do Fundo e/ou das Empresas Investidas estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e das Empresas Investidas:** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários pelo Fundo e/ou pelas Empresas Investidas poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que

-4 FEV 16 944290
RIO

venham a ser criados a partir da data de encerramento da Primeira Emissão poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e das Empresas Investidas, afetando adversamente as atividades do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano ser alteradas após a aquisição de um imóvel referente a um Empreendimento Imobiliário por uma Empresa Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXIX. **As atividades do Fundo e das Empresas Investidas estão sujeitas a uma extensa legislação e regulamentação ambiental, o que pode implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e das Empresas Investidas:** As operações do Fundo e das Empresas Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo e as Empresas Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel objeto de um Empreendimento Imobiliário pelo Fundo ou por uma Empresa Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

-4 FEV 16 N 944290

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

XXXI. **Os imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção:** Os imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das Empresas Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXII. **Parte dos investimentos do Fundo e das Empresas Investidas poderão ser concentrados em Empreendimentos Imobiliários que não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem ao Fundo, direta ou indiretamente, por meio das Empresas Investidas, opção de venda contra o Parceiro**

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
RIO DE JANEIRO - RJ

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

XXXIII. **Na qualidade de proprietários dos imóveis, as Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietários dos imóveis e no âmbito de suas atividades, as Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Empresas Investidas e/ou o Fundo tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

XXXIV. **Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários podem afetar a rentabilidade do Fundo:** O Fundo e/ou as Empresas Investidas, na qualidade de proprietárias dos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias,

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRADO
RIO

tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos na região afetada pelos Empreendimentos Imobiliários, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Tais fatores poderão incorrer em despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica das Empresas Investidas e do Fundo, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

XXXV. **As Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em precificar os imóveis, podendo adquiri-los por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível:** O objetivo do Fundo contempla a aquisição de imóveis para posterior venda. Poderá ser elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos imóveis, as Empresas Investidas o Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, consequentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Empresas Investidas e/ou pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo ou das Empresas Investidas, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXVI. **O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que o Fundo pode ter dificuldade para desenvolver Empreendimentos Imobiliários, e vender Imóveis em certas circunstâncias:** O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Empresas Investidas e/ou com o

REGISTRO ... DOCUMENTOS
-4 FEV 16 944290
REGISTRADO
RIO

Fundo (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário. Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo e das Empresas Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo e das Empresas Investidas poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, consequentemente, um aumento nos preços dos Imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse do Fundo e das Empresas Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, consequentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelas Empresas Investidas e/ou pelo Fundo. Se as Empresas Investidas e/ou o Fundo não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo, e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas. Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos Imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Empresas Investidas e/ou o Fundo necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade do Fundo e das Empresas Investidas de financiarem o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXXVII. **As Empresas Investidas poderão desenvolver mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo, sendo que, neste caso, resultados negativos de um**

-4 FEV 16 944290

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

XXXVIII. **O Fundo e as Empresas Investidas poderão ter dificuldades para executar os Acordos de Sócios celebrados com os Parceiros de Negócios**: O Fundo realizará, direta ou indiretamente por meio das Empresas Investidas, investimentos em imóveis dos Empreendimentos Imobiliários em conjunto com Parceiros de Negócios, sendo que a relação do Fundo ou das Empresas Investidas com os Parceiros de Negócios será regulada por meio dos acordos de sócios. O acordo de sócios deverá estabelecer, dentre

-4 FEV 16 944290

outras coisas, as regras pertinentes ao exercício, pelo Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Empresa Investida, de opção de venda contra o Parceiro de Negócios (put) da sua participação na Empresa Investida ou no Empreendimento Imobiliário objeto do acordo de sócios, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. Na hipótese de exercício da opção de venda pelo Fundo, não há garantia de que o Parceiro de Negócios pagará ao Fundo o valor da participação detida pelo Fundo na Empresa Investida ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, o que poderá impactar negativamente o plano de investimento e a situação financeira do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

-4FEV16 944290

Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

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

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

XLIII. **Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão**

-4 FEV 18 944290

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

XLIV. **Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar simultaneamente como construtores dos Empreendimentos Imobiliários:** Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar também como construtores no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, uma vez que o incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo Incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma dos Empreendimentos Imobiliários, nos resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

XLV. **O Fundo e as Empresas Investidas estão sujeitos à capacidade financeira dos adquirentes dos Imóveis:** Os resultados do Fundo e das Empresas Investidas estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as Empresas Investidas relativos à aquisição de Imóveis, o que poderá

-4FEV16 944290

impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

XLVI. **A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer direito sobre os Ativos Alvo integrantes da carteira, incluindo os imóveis dos Empreendimentos Imobiliários:** As Empresas Investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Alvo integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

XLVII. **A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo:** O investimento nas Quotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Quotista dependerá do resultado do Fundo e, por conseguinte, das Empresas Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e das Empresas Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Empresas Investidas e do Fundo.

XLVIII. **Demais Riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

GERAÇÃO FUTURO

-4 FEV 16 944290

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

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

Montante Total da Primeira Emissão:	R$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais)
Quantidade de Cotas:	37.038 (trinta e sete mil e trinta e oito) Cotas.
Preço de Subscrição:	R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.
Cotas Adicionais:	Até 7.408 (sete mil e quatrocentas e oito) Cotas, correspondente a R$ 7.408.000,00 (sete milhões e quatrocentos e oito mil reais).
Cotas do Lote Suplementar:	Até 5.556 (cinco mil e quinhentas e cinquenta e seis) Cotas, correspondente a R$ 5.556.000,00 (cinco milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil reais).
Distribuição Parcial e montante mínimo da Primeira Emissão:	Será admitida a subscrição parcial, observado o montante mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão. Caso não seja atingido o montante mínimo da Primeira Emissão, a Primeira Emissão será cancelada, bem como as eventuais Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas serão canceladas.
Montante Mínimo por investidor:	50 (cinquenta) Cotas, equivalente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
Número de Séries:	Única.

-4 FEV 16 944290

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pela Administradora.

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

-4FEV16 944290

integralizações serão realizadas com recursos decorrentes do resgate de cotas do Fundo Referenciado DI, em nome do respectivo Investidor.

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

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

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

Adicionalmente, os investidores, ao assinarem o boletim de subscrição da Primeira Emissão e o Compromisso de Investimento, outorgarão procuração ao coordenador líder da Primeira Emissão para que este possa solicitar o resgate

-4FEV 16 944290
REG... DO
RIO... RJ

dos recursos do Fundo Referenciado DI e utilizá-los, por conta e ordem de cada investidor, na integralização das Cotas do Fundo. Assim, a cada chamada de capital a ser realizada pela Administradora, as cotas do Fundo Referenciado DI serão amortizadas e os respectivos recursos serão utilizados para a integralização das Cotas do Fundo.

Tipo de Distribuição: Primária.

Público Alvo: A Primeira Oferta Pública é destinada para Investidores Qualificados.

Período de Colocação: Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão, sendo que até o 90° (nonagésimo) dia contado da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão (a) caso venha a ser captado o montante mínimo da Primeira Emissão o coordenador líder da Primeira Emissão decidirá, pela continuidade ou não da distribuição das Cotas, até o final do Período de Colocação; ou (b) caso não venha a ser captado o montante mínimo da Primeira Emissão, a Primeira Emissão será automaticamente cancelada.

Regime de Distribuição das Cotas: As Cotas objeto da Primeira Oferta Pública, incluindo as Cotas do lote suplementar e as Cotas adicionais, serão distribuídas pelo coordenador líder da Primeira Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo ser contratadas outras instituições

-4 FEV 16 944290
RIO

	financeiras para realizar a distribuição pública das Cotas.
Administradora:	Geração Futuro Corretora de Valores S.A.
Coordenador Líder:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestora:	Vista Investimentos Imobiliários Ltda.

-4 FEV 16 944290

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

- DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, de acordo com o ato declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição administradora do **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário ("Fundo"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declarar o quanto segue:

(a) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;

(b) o prospecto preliminar contém e o prospecto definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo ("Oferta"), bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes em vigor;

(c) o regulamento do Fundo contém informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo e dos riscos associados aos investimentos no Fundo, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e

(d) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante realização da Oferta.

São Paulo, 15 de dezembro de 2015.

Evandro Luiz de Almeida Pereira

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome: EVANDRO PEREIRA	Nome: LEONARDO CRUZ
Cargo: DIRETOR	Cargo: DIRETOR

PMKA 263434v_1 160/11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, conjuntos 101 a 102, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição responsável pela Oferta Pública de Distribuição de Cotas do **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário ("Coordenador Líder", "Oferta" e "Fundo", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declarar o quanto segue:

(a) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, e que venham a integrar o prospecto da Oferta, serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(b) o prospecto preliminar contém e o prospecto definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes em vigor; e

(c) o regulamento do Fundo contém informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo e dos riscos associados aos investimentos no Fundo, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 15 de dezembro de 2015.

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

Nome:
Cargo:
Guilherme Benchimol
Diretor

Nome:
Cargo:
JULIO CAPUA
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

- MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[LOGO DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 21.826.249/0001-20

Código CETIP nº 2180615UN1

CÓDIGO ISIN Nº BRFVRECTF009

Nº

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA OFERTA

Boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") relativo à oferta pública primária de cotas da 1ª ("Emissão") do **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.826.249/0001-20 ("Fundo"), a ser realizada no mercado brasileiro, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), da Instrução da CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008, conforme alterada, do "*Convênio CVM/ANBIMA de Procedimento Simplificado para o Registro de Ofertas Públicas*", celebrado entre a CVM e a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais em 20 de agosto de 2008, conforme alterado, do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas*" e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, tendo como instituição intermediária líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder").

As cotas serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação, pelo Coordenador Líder, sendo que a Emissão será composta de 37.038 (trinta e sete mil e trinta e oito) cotas nominativas e escriturais, todas com preço de subscrição de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Preço de Subscrição"), em série e de classe única ("Cotas"), perfazendo o montante total de R$ 37.038.000,00 (trinta e sete milhões e trinta e oito mil reais) ("Montante Total da Oferta" e "Oferta", respectivamente).

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze cento), ou seja, em até R$ 5.556.000,00 (cinco milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil reais), correspondentes a 5.556 (cinco mil, quinhentas e cinquenta e seis) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Suplementar ocorrerá a qualquer momento, até o encerramento do Período de Colocação. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$

7.408.000,00 (sete milhões, quatrocentos e oito mil reais), correspondentes a 7.408 (sete mil, quatrocentas e oito) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"), a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá a qualquer momento, até o encerramento do Período de Colocação.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 30.000 (trinta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. Os investidores deverão ler atentamente o fator de risco "*Risco de Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta*" no Regulamento e no Prospecto.

Adicionalmente, cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotas, equivalentes a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Montante Mínimo por Investidor").

O período de colocação será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início" e "Período de Colocação", respectivamente), sendo que após o 90º (nonagésimo) dia contado da data de divulgação do Anúncio de Início (a) caso venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta o Coordenador Líder decidirá, pela continuidade ou não da distribuição das Cotas, até o final do Período de Colocação; ou (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será automaticamente cancelada.

Os Investidores, que desejarem subscrever Cotas no Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta (i) somente se houver a colocação do Montante Total da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade de Cotas, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta e ao Montante Mínimo por Investidor.

No caso do parágrafo acima, o investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscrita ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Ademais, os investidores que optarem por condicionar sua adesão à Oferta deverão ler atentamente todos os fatores de risco relacionados à subscrição e integralização das Cotas, principalmente o fator de risco "*Risco de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta*" previsto no Prospecto e no Regulamento.

O Fundo é administrado pela **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de

administradora, devidamente credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002 ("Administradora").

O Fundo foi constituído por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento em Participações*" celebrado pela Administradora em 23 de janeiro de 2015 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 28 de janeiro de 2015, sob o nº 1319727, o qual aprovou (i) o inteiro teor do regulamento do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento em Participações, fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.826.249/0001-20 ("FIP VRE III" e "Regulamento do FIP VRE III", respectivamente); e (ii) a distribuição pública de cotas do FIP VRE III, sob regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. O Regulamento do FIP VRE III foi alterado em **(i)** 06 de março de 2015, por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação da Administradora do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento em Participações*" registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 09 de março de 2015, sob o nº 1321193; **(ii)** em 01 de abril de 2015, por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento em Participações" registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 09 de março de 2015, sob o nº 1322856; **(iii)** em 22 de maio de 2015, por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento em Participações*" registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 16 de junho de 2015, sob o nº 1325712. A oferta de cotas do FIP VRE III foi encerrada em 01 de dezembro de 2015. Em 10 de dezembro de 2015, foi realizada a Assembleia Geral de Cotistas do FIP VRE III, a qual aprovou (i) a transformação do FIP VRE III em fundo de investimento imobiliário, bem como o inteiro teor do regulamento do Fundo ("Regulamento"); e (ii) a Oferta de Cotas do Fundo.

Pelos serviços de administração do Fundo, gestão da carteira e escrituração das Cotas, serão devidos à Administradora e à Gestora a remuneração equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), calculada sobre o (i) Capital Comprometido durante o Período de Investimento; ou (ii) sobre o Patrimônio Líquido durante o Período de Desinvestimento ("Taxa de Administração").

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

O valor mencionado acima será corrigido anualmente pelo IPCA, ou por outro índice que vier a substitui-lo, contados da data da primeira integralização de cotas.

A Taxa de Administração será repartida entre a Administradora e a Gestora nos termos do Contrato de

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

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

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

onde,

TP = Taxa de Performance;

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

∑i Corrigido = somatório de todos os valores pagos pelos Cotistas a título de integralização de Cotas, corrigidos pela Rentabilidade Alvo desde a data da respectiva integralização até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento;

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

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

A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, como despesa do Fundo, e será paga semestralmente.

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

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em Ativos Alvo e em Ativos Financeiros buscando proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade superior ao Benchmark, que corresponde a IPCA + 6% (seis por cento) ao ano.

O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, ESTIMATIVA, PROJEÇÃO OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito no Regulamento, em seu Anexo II, e no prospecto da Oferta ("Prospecto"). Os investidores deverão ler a seção "Fatores de Risco" disposta no Regulamento e no Prospecto, principalmente com relação ao fator de risco "*Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento*".

O Fundo tem como público alvo investidores qualificados, conforme definidos na Instrução CVM nº 539/13.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, não considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, devendo ser observado, ainda, o Montante Mínimo da Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores; e (iii) que os representantes de venda das Instituições Contratadas, caso venham a ser contratadas pelo Coordenador Líder, recebam previamente exemplar deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, no Período de Colocação.

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, (a) controladores ou administradores do Coordenador Líder, da Administradora ou da Gestora; (b) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (c) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e/ou (b) acima ("Pessoas Vinculadas") deverão, necessariamente, indicar neste Boletim de Subscrição a sua condição ou de Pessoa Vinculada, de forma a restringir a colocação das Cotas junto a esses investidores, caso haja excesso de demanda superior em 1/3

(um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta.

Os investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta no limite de até 100% (cem por cento) do valor da Oferta.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

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

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os

valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente as Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

Suspensão ou Cancelamento da Oferta

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03.

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

O Fundo deverá informar os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400/03, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo informação sobre: (i) o Fundo e sua política de investimento; (ii) as características das Cotas; (iii) os termos e condições da Oferta; e (iv) os riscos a ela inerentes.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE

[LOGO DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]

INVESTIMENTO.

Exceto quando definidos diferentemente neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Prospecto.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data Nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				Nº	Complemento
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone / FAX
E-mail					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Banco indicado para crédito de rendimentos			Nº do Banco	Nº da Agência	Nº da Conta

COTAS SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R$ 1.000,00 (MIL REAIS)

QUANTIDADE DE COTAS	VALOR TOTAL - R$

8
PMKA 292816v_1 160/11

[LOGO DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]

[•]	R$ [•]

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, no Período de Colocação, não sendo o Coordenador Líder responsável pela quantidade eventualmente não subscrita.

2. As Cotas da Oferta serão **(i)** distribuídas no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela CETIP; e **(ii)** negociadas no mercado secundário por meio do SF, operacionalizado e administrado pela CETIP.

3. A integralização das Cotas será realizada pelo seu Preço de Subscrição, qual seja, R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, de acordo com os procedimentos operacionais da CETIP.

4. As Cotas deverão ser integralizadas na medida em que ocorrer chamadas de capital para integralização por parte da Administradora, mediante recomendação da Gestora, nos termos do Regulamento e deste Compromisso de Investimento, observadas as seguintes regras:

   (i) o investidor deverá subscrever cotas do **XP REFERENCIADO FUNDO DE INVESTIMENTO REFERENCIADO DI**, constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.843.445/0001-97 ("Fundo Investido"), em valor equivalente ao valor correspondentes às Cotas indicadas acima ("Cotas do Fundo Investido");

   (ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for atingido o Montante Mínimo da Oferta, os novos cotistas do Fundo deverão integralizar à vista e em moeda corrente nacional o valor equivalente ao percentual já integralizado pelos cotistas do FIP VRE III, valor este que será informado pela Administradora ao novo cotista do Fundo, sendo que, para tanto, o Coordenador Líder, mediante mandato outorgado pelo investidor quando da assinatura deste Boletim de Subscrição, fará o resgate das Cotas do Fundo Investido, aplicando os recursos decorrentes da amortização na integralização das Cotas do investidor; e

   (iii) em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora, nos termos do Regulamento, sendo que, para tanto, o Coordenador Líder, mediante mandato outorgado pelo investidor quando da assinatura deste Boletim de Subscrição, fará o resgate das Cotas do Fundo Investido, aplicando os recursos decorrentes da amortização na integralização das Cotas do investidor.

4.1.1. Não obstante o disposto acima, qualquer chamada de capital somente será realizada mediante prévia

aprovação da Gestora, observado, no entanto, que a chamada de capital não poderá ocorrer nos seguintes períodos: (a) 25 de maio (inclusive) até 05 de junho (inclusive); e (b) 26 de novembro (inclusive) até 05 de dezembro (inclusive), todos de qualquer ano. As integralizações serão realizadas com recursos decorrentes do resgate de cotas do Fundo Referenciado DI, em nome do respectivo Investidor. **NÃO HAVENDO PAGAMENTO PONTUAL, ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO SERÁ AUTOMATICAMENTE RESOLVIDO PELO COORDENADOR LÍDER, NÃO HAVENDO GARANTIA DE LIQUIDAÇÃO PELO COORDENADOR LÍDER JUNTO O QUAL TAL SUBSCRIÇÃO TENHA SIDO REALIZADA.**

DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

[ ] O INVESTIDOR DECLARA SER PESSOA VINCULADA À OFERTA, OU SEJA, NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03, É ADMINISTRADOR OU GESTOR DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU OUTRA PESSOA VINCULADA À OFERTA, CÔNJUGE OU COMPANHEIRO DE PESSOA VINCULADA, ASCENDENTE, DESCENDENTE E/OU COLATERAL ATÉ O SEGUNDO GRAU.
[ ] O INVESTIDOR DECLARA NÃO SER PESSOA VINCULADA À OFERTA, OU SEJA, NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03, NÃO É ADMINISTRADOR OU GESTOR DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU OUTRA PESSOA VINCULADA À OFERTA, NEM TAMPOUCO SEUS CÔNJUGE OU COMPANHEIRO DE PESSOA VINCULADA, ASCENDENTE, DESCENDENTE E/OU COLATERAL ATÉ O SEGUNDO GRAU.

CONDIÇÕES À SUBSCRIÇÃO

1. O subscritor, neste ato, condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição da totalidade das Cotas da Oferta até o término do Período de Colocação.	1. a. [ ] SIM 1. b. [ ] NÃO
2. Caso o subscritor assinale a opção acima:	2. a. [ ] Pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou 2. b. [ ] Quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas.
Os investidores que desejarem subscrever Cotas poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta (i) somente se houver a colocação do Montante Total da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade de Cotas, definida	

conforme critério do próprio investidor, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Mínimo por Investidor.

No caso do parágrafo acima, o investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

O subscritor tem conhecimento da forma de obtenção do Prospecto, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes *websites*:

- **Coordenador Líder:**
  XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600,10 andar, conjuntos 101 a 102
  CEP 04538-132, São Paulo-SP
  At.: Sr. Tomaz de Gouvêa
  Tel.: (11) 3526-1300
  Fax: (11) 3526-1350
  E-mail: estruturacao@xpi.com.br
  Website: http://www.xpi.com.br/
  Link para acesso ao Prospecto Definitivo: http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx (neste *website* clicar em "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, por fim, clicar em "Prospecto Definitivo")

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM:**
  Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ
  Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP
  Website: www.cvm.gov.br
  Link para acesso ao Prospecto Definitivo: www.cvm.gov.br (neste *website*, no "Menu", clicar no link "Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta à Base de Dados", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar no link "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados" e, por fim, clicar em "Prospecto Definitivo")

- **CETIP**
  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1663, 1º andar
  São Paulo, SP São Paulo, SP
  Website: https://www.cetip.com.br/

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: https://www.cetip.com.br/comunicados-documentos/UnidadeTitulos/prospectos (neste *website* clicar em "Prospectos de Fundos de Investimento – Cotas de Fundos Fechados" no item "VEJA ABAIXO AS CATEGORIAS DE PROSPECTOS"; digitar no campo denominado "Título" o texto "VRE Desenvolvimento III FII" e clicar em "VRE Desenvolvimento III FII")

- **ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**
  Website: http://portal.anbima.com.br/Pages/home.aspx
  Link para acesso ao Prospecto Definitivo: http://cop.anbima.com.br/webpublic/Default.aspx (neste website, no menu "COP", clicar em "Acompanhar Análise de Ofertas"; após, no menu "*Oferta Pública", clicar na seta e escolher a opção "Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário"; no campo "Emissor/Ofertante" digitar "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; após, clicar no link com o nome "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, por fim, no item "Documentação", clicar em "Prospecto Preliminar- VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII")

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 21 de dezembro de 2015, nos seguintes *websites*:

- Administradora:
  Website: http://www.geracaofuturo.com.br/
  Link para acesso ao Aviso ao Mercado: http://www.geracaofuturo.com.br/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" na seção "OFERTAS EM ANDAMENTO" e, por fim, clicar em "Aviso ao Mercado" na seção "Links Oficiais")

- Coordenador Líder:
  Website: http://www.xpi.com.br/
  Link para acesso ao Aviso ao Mercado: http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx (neste website clicar em "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, por fim, clicar em "Aviso ao Mercado")

- CVM:
  Website: www.cvm.gov.br
  Link para acesso ao Aviso ao Mercado: www.cvm.gov.br (neste website, no "Menu", clicar no link "Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta à Base de Dados", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar no link "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados" e, por fim, clicar em "Aviso ao Mercado")

[LOGO DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]

- CETIP:
  Website: https://www.cetip.com.br/
  Link para acesso ao Aviso ao Mercado: https://www.cetip.com.br/comunicados-documentos/UnidadeTitulos/publicacoes-de-ofertas-publicas (neste website digitar no campo denominado "título" o texto "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, após, clicar em "Aviso ao Mercado")

O Anúncio de Início foi divulgado em 29 de fevereiro de 2016, nos seguintes *websites*:

- Administradora:
  Website: http://www.geracaofuturo.com.br/
  Link para acesso ao Anúncio de Início: http://www.geracaofuturo.com.br/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" na seção "OFERTAS EM ANDAMENTO" e, por fim, clicar em "Anúncio de Início" na seção "Links Oficiais")

- Coordenador Líder:
  Website: http://www.xpi.com.br/
  Link para acesso ao Anúncio de Início: http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx (neste website clicar em "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, por fim, clicar em "Anúncio de Início")

- CVM:
  Website: www.cvm.gov.br
  Link para acesso ao Anúncio de Início: www.cvm.gov.br (neste website, no "Menu", clicar no link "Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta à Base de Dados", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar no link "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados" e, por fim, clicar em "Anúncio de Início")

- CETIP:
  Website: https://www.cetip.com.br/
  Link para acesso ao Anúncio de Início: https://www.cetip.com.br/comunicados-documentos/UnidadeTitulos/publicacoes-de-ofertas-publicas (neste website digitar no campo denominado "título" o texto "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, após, clicar em "Anúncio de Início")

O Anúncio de Encerramento será divulgado em 30 de agosto de 2016, nos seguintes *websites*:

[LOGO DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]

- Administradora:
  Website: http://www.geracaofuturo.com.br/
  Link para acesso ao Anúncio de Encerramento: http://www.geracaofuturo.com.br/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" na seção "OFERTAS EM ANDAMENTO" e, por fim, clicar em "Anúncio de Encerramento" na seção "Links Oficiais")

- Coordenador Líder:
  Website: http://www.xpi.com.br/
  Link para acesso ao Anúncio de Encerramento: http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx (neste website clicar em "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, por fim, clicar em "Anúncio de Encerramento")

- CVM:
  Website: www.cvm.gov.br
  Link para acesso ao Anúncio de Encerramento: www.cvm.gov.br (neste website, no "Menu", clicar no link "Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta à Base de Dados", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar no link "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados" e, por fim, clicar em "Anúncio de Encerramento")

- CETIP:
  Website: https://www.cetip.com.br/
  Link para acesso ao Anúncio de Encerramento: https://www.cetip.com.br/comunicados-documentos/UnidadeTitulos/publicacoes-de-ofertas-publicas (neste website digitar no campo denominado "título" o texto "VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, após, clicar em "Anúncio de Encerramento")

Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

O envio de informações por meio de correio eletrônico depende da anuência do subscritor, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda da referida autorização.

Fica a **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição prestadora de serviços de escrituração das Cotas, autorizada a registrar em nome do subscritor a quantidade de Cotas identificada acima.

[LOGO DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]

Mediante recebimento da totalidade do valor indicado acima, o Coordenador Líder dá ao subscritor a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação ao pagamento do valor indicado acima. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Cotas indicada acima, o subscritor dá ao Fundo e ao Coordenador Líder, neste ato, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação à entrega da quantidade de Cotas indicadas acima.

O Subscritor, neste ato, constitui o Coordenador Líder como seu representante para, em nome do Subscritor: (i) realizar o resgate, a venda ou outra forma de liquidação das Cotas do Fundo Investido quando da chamada de capital para a integralização das Cotas do Fundo até o montante comprometido nos termos de Boletim de Subscrição; (ii) movimentar os recursos constantes da conta do Subscritor aberta perante o Coordenador Líder com o objetivo de cumprir com o disposto neste Compromisso de Investimento, podendo bloquear a sua retirada ou movimentação de recursos da conta, realizar movimentação financeira para integralização das Cotas do Fundo nas datas definidas em cada chamada de capital, e (iii) assinar o Boletim de Subscrição em nome do Subscritor. Adicionalmente, o Subscritor, desde já, está ciente de que (i) o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas atuando por conta e ordem dos Investidores; e (ii) houve alteração nas condições da Oferta, conforme Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta divulgado nos *websites* do Coordenador Líder, da CVM, da CETIP e da ANBIMA em 18 de janeiro de 2016.

O subscritor assina o Termo de Adesão anexo a este Boletim de Subscrição anuindo com todas as condições do Regulamento e do Prospecto Definitivo, cujos termos declara conhecer e aceitar.

Fica eleita a Comarca da São Paulo como a competente para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO ESCRITURADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

POR FIM, O INVESTIDOR DECLARA (A) TER OBTIDO EXEMPLAR DO PROSPECTO; (B) TER CONHECIMENTO DO SEU TEOR QUANDO DO PREENCHIMENTO DOS CAMPOS CONSTANTES DESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DA ASSINATURA DESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO; (C) TER CONHECIMENTO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DO ANÚNCIO DE RETIFICAÇÃO, CASO TENHA SIDO PUBLICADO; (D) TER CONHECIMENTO DOS RISCOS RELACIONADOS À OFERTA, A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E ÀS COTAS, BEM COMO DOS RISCOS DESCRITOS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO; E (E) QUE É INVESTIDOR QUALIFICADO, CONFORME DEFINIÇÃO PREVISTA NA INSTRUÇÃO CVM Nº 539/13, E POSSUI CONHECIMENTO SOBRE O MERCADO FINANCEIRO E DE CAPITAIS SUFICIENTE PARA QUE NÃO LHE SEJAM APLICÁVEIS UM CONJUNTO DE PROTEÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES CONFERIDAS A INVESTIDORES NÃO-QUALIFICADOS.

[LOGO DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente Boletim de Subscrição, apondo suas assinaturas abaixo, em três vias de igual teor e para um só efeito, na presença de testemunhas que também o assinam.

CARIMBO E ASSINATURA DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA:

_____

LOCAL

DATA

DECLARO PARA TODOS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

LOCAL

DATA

_____

SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL

TESTEMUNHAS:

Nome:	Nome:
RG:	RG:
CPF/MF:	CPF/MF:

[LOGO DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]

ANEXO I - Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco

VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF 21.826.249/0001-20

NOME/RAZÃO SOCIAL DO COTISTA:			CNPJ/CPF:
Nº BANCO:	Nº AGÊNCIA:	Nº CONTA: Nº CONTA INVESTIMENTO:	VALOR (R$):

Na qualidade de subscritor de cotas ("Cotas") de emissão do **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário ("Fundo"), administrado pela **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002 ("Administradora"), venho, por meio deste Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco ("Termo de Adesão"), declarar o quanto segue:

(i) recebi, no ato da minha primeira subscrição de Cotas, um exemplar devidamente atualizado do regulamento do Fundo e do prospecto da Oferta ("Regulamento" e "Prospecto", respectivamente), tendo lido e entendido o inteiro teor desses documentos, sendo que, por meio deste Termo de Adesão, concordo e manifesto, expressamente, minha adesão, irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, a todos os seus termos, cláusulas e condições;

(ii) tenho ciência e bom entendimento dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira de investimento do Fundo, da taxa de administração devida à Administradora, da forma de integralização das cotas do Fundo, dos riscos aos quais o Fundo, o Fundo Investido e, consequentemente, os meus investimentos estão sujeitos, bem como da possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo, do Fundo Investido e da perda total do capital por mim investido e/ou possibilidade de necessidade de dispor de patrimônio adicional para cobrir despesas do Fundo;

(iii) fiz minha própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando minha situação financeira e meus objetivos de investimento, tomei a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização das Cotas. Para tanto, tive acesso a todas as informações que julguei necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas;

(iv) a política de investimento do Fundo e os riscos aos quais o Fundo está sujeito estão de acordo com a minha situação financeira, meu perfil de risco e minha estratégia de investimento;

(v) tenho ciência de que a Administradora, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo e/ou resgate de Cotas, ou quaisquer outras perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, bem como em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo;

(vi) tenho ciência de que as aplicações realizadas no Fundo Investido ou no Fundo não contam com garantia da Administradora e/ou do Coordenador Líder, dos demais prestadores de serviços do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC;

(vii) obrigo-me a manter minha documentação pessoal atualizada perante a Administradora e o Coordenador Líder, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que a Administradora e/ou o Coordenador Líder poderão não realizar o pagamento de amortizações e/ou resgates das Cotas do Fundo Investido ou das Cotas de minha titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;

(viii) obrigo-me a prestar à Administradora e ao Coordenador Líder quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas;

(ix) os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas do Fundo Investido e/ou das Cotas não são ou serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;

(x) tenho ciência de que a existência de rentabilidade do Fundo e/ou de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros;

(xi) o envio de informações por meio de correio eletrônico depende da anuência do Cotista, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda da referida autorização; e

(xii) responsabilizo-me pela veracidade das minhas declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Fundo, o Coordenador Líder e a Administradora por quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão das mesmas.

Sendo o que cumpria para o momento, subscrevo-me.

Local, data de data de data

_____

DENOMINAÇÃO DO COTISTA

ANEXO VI

- ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade - Projeto de Incorporação

VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O estudo de viabilidade referente à oferta pública de cotas do **VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo") foi elaborado pela Vista Investimentos Imobiliários Ltda. ("Gestora") em 04 de dezembro de 2015, visando à simulação do comportamento da carteira do Fundo.

Sempre que necessário, a equipe de gestão do Fundo irá submeter ao comitê de investimentos do Fundo ("Comitê de Investimentos") uma proposta para realização de investimento imobiliário.

Caso a proposta seja aprovada pelo Comitê de Investimentos, será encaminhada uma carta de investimentos aos cotistas contendo as principais informações relacionadas ao empreendimento aprovado para investimento pelo Fundo ("Carta de Investimentos").

A. Mercado atual e perspectivas em São Paulo

De acordo com pesquisa do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) e da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo tem apresentado redução no volume de lançamentos e de vendas em 2015, em relação à média histórica para a cidade.

Com a desaceleração da economia e com o alongamento do ciclo de desenvolvimento imobiliário, em função da dilatação do prazo de aprovação de um novo empreendimento, o mercado tem apresentado: (i) condições de aquisição dos terrenos, em função do preço; e (ii) condições de negociação dos custos de construção no curto prazo.

Lançamentos em São Paulo - (unid. mil)

Vendas em São Paulo - (unid. mil)

(¹) 2015: acumulado até agosto
Fonte: Secovi

No acumulado do ano, há praticamente um empate entre o número de imóveis lançados e a venda de novas unidades no mercado: 10.478 unidades lançadas contra 10.700 comercializadas, cenário diferente do observado no ano passado, quando os lançamentos somavam 12.901 unidades, superando em 31,7% as vendas (9.790 unidades).

Após a aprovação do novo Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014) a matriz de custo dos produtos imobiliários para todas as faixas de renda está bastante pressionada. Os custos de construção, que representam em média 48% do investimento, apresentam clara tendência de aumento no médio prazo, mesmo que, no curto prazo, a conjuntura econômica e a redução do volume de lançamentos tenham propiciado uma estabilização destes patamares.

Segundo a Secretaria de Licenciamentos do Município de São Paulo, o ciclo de desenvolvimento imobiliário, medido desde a compra do terreno até os repasses juntos aos bancos. O ciclo de desenvolvimento na cidade tem se alongado, principalmente em função da dilatação do prazo de aprovação de um novo empreendimento na capital. Ao mesmo tempo, o número de pedidos de autorização para novos empreendimentos na Prefeitura caiu 25% nos últimos 12 meses, segundo a Secretaria de Licenciamentos do Município de São Paulo.

B. Investimentos a serem feitos pelo Fundo

A Gestora submeterá ao Comitê de Investimento, na forma prevista no Regulamento do Fundo, a decisão para investimento em projeto destinado à construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos, ou investimento em imóveis visando viabilizar projetos residenciais, comerciais e/ou hoteleiros, para posterior alienação ou loteamento, que esteja em desenvolvimento ou que venha a ser desenvolvido por um Parceiro de Negócios ("Empreendimento Imobiliário").

Os Empreendimentos Imobiliários, desde que aprovados pelo Comitê de Investimento, conforme o disposto no Regulamento do Fundo, deverão ter como público alvo a classe média localizado na região de São Paulo.

O Parceiro de Negócios será responsável pela incorporação do Empreendimento Imobiliário, ao passo que a construção será executada por determinada construtora. As vendas das unidades dos Empreendimentos Imobiliários terão a participação de determinada imobiliária e da equipe interna de vendas do Parceiro de Negócios.

O cronograma e os dados financeiros constantes deste material são estimativas, pautadas em estudos técnicos realizados pelo Fundo e demais parceiros, podendo ser revistos a qualquer tempo pelos participantes do projeto, dentre eles o Fundo, pelo que não há garantias da Gestora ou dos demais prestadores de serviços de que tais estimativas serão alcançadas.

C. Análise Econômico-Financeira

A análise financeira elaborada pela Gestora indica uma exposição de caixa máxima de R$ 15,1 milhões em outubro de 2016, os quais serão desembolsados através da sociedade de propósito específico, respeitada a estrutura de capital dos sócios, conforme ilustrado no gráfico abaixo, e a estrutura do negócio:

1. **Estruturação do negócio**: a primeira exposição de caixa da sociedade de propósito específico está relacionada ao desembolso para compra do terreno e gastos pré-operacionais (despesas com aprovação, planejamento, projeto, stand de vendas, apartamento decorado e outros).

2. **Lançamento**: após o lançamento do Empreendimento, estima-se que o ingresso de receitas balanceará a exposição de caixa no período.

3. **Primeira fase da obra**: a exposição de caixa crescerá com os gastos de obra, ainda sem liberação do financiamento à produção pela instituição financeira a ser definida.

4. **Segunda fase da obra**: de acordo com o projeto, nesta etapa ocorrerá a liberação do financiamento à produção (em análise de aprovação de taxa) junto ao banco financiador da obra, equivalente a 80% do custo da obra, através de recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Iniciada a fase de elevados investimentos em obras, a exposição de caixa total do projeto poderá atingir o valor máximo de R$ 15,1 milhões.

5. **Repasse e pagamento do financiamento**: após o término da obra, e com a averbação do "habite-se", será instituído o condomínio e repassadas às unidades vendidas.

O cronograma e dos dados financeiros constantes deste material são estimativas, pautadas em estudos técnicos realizados pela Gestora e demais parceiros, podendo ser revistos a qualquer

tempo pelos participantes do projeto, dentre eles o Fundo, pelo que não há garantias da Gestora ou dos demais prestadores de serviços de que tais estimativas serão alcançadas.

D. O Investimento

O Fundo, antes de sua transformação em fundo de investimento imobiliário, por intermédio de sua companhia de reinvestimento, realizou um primeiro aporte no montante de R$ 2,6 milhões, conforme chamada de capital realizada, o que equivale a 68,4% da exposição de caixa projetada para o Fundo no valor máximo de R$ 3,8 milhões, em função da participação aprovada para o negócio, correspondente a 24,9% do Empreendimento.

Por fim, para o andamento dos investimentos serão realizadas novas chamadas de capital conforme fluxo necessário, o que será oportunamente informado. A rentabilidade esperada para o investimento é de 20% ao ano.

Trimestralmente será encaminhado aos cotistas um relatório de acompanhamento parcial dos resultados do Fundo e de cada Empreendimento por ele investido.

E. Estrutura do Negócio

Segue abaixo detalhamento da estrutura utilizada para o investimento, na qual o Fundo participa indiretamente do investimento na SCP constituída para investimento no Projeto, por intermédio de sua companhia investida:

F. Projeção de Fluxos de Caixa do Fundo:

	Fluxo Cotista
0	-
1	-
2	-
3	- 9.600.000
4	- 9.984.000
5	- 9.984.000
6	- 19.584.000
7	- 19.584.000
8	- 19.584.000
9	- 28.800.000
10	- 28.800.000
11	- 28.800.000
12	- 28.800.000
13	- 32.000.000
14	- 35.840.000
15	- 35.840.000
16	- 35.840.000
17	- 35.840.000
18	- 36.480.000
19	- 36.480.000
20	- 36.480.000
21	- 38.400.000
22	- 38.400.000
23	- 38.400.000
24	- 41.600.000
25	- 41.600.000
26	- 41.600.000
27	- 41.600.000
28	- 41.625.265
29	- 41.712.379
30	- 42.917.130
31	- 41.498.691
32	- 41.592.277
33	- 41.675.786
34	- 41.882.694
35	- 42.430.849
36	- 42.638.899
37	- 43.175.629
38	- 43.575.178
39	- 44.222.684
40	- 43.394.116
41	- 40.658.319
42	- 36.751.427
43	- 35.742.457
44	- 34.500.700
45	- 28.579.764
46	- 26.909.360
47	- 25.471.115
48	- 21.736.622
49	- 17.436.317
50	- 11.618.951
51	- 9.874.906
52	- 9.159.428
53	- 8.177.545
54	- 5.987.746
55	- 2.272.416
56	- 693.975
57	865.257
58	1.899.636
59	4.964.980
60	6.819.484
61	7.989.692
62	9.665.996
63	16.404.848
64	17.412.893
65	20.944.175
66	29.471.054
67	39.278.431
68	41.576.774
69	44.740.269
70	45.109.921
71	45.476.010
72	45.846.235
73	46.219.009
74	46.594.923
75	46.969.876
76	47.346.532
77	47.725.042
78	48.105.394

A figura acima é uma mera estimativa do fluxo de caixa do Fundo, podendo, dessa forma, ser alterado a depender do empreendimento imobiliário.

Estudo elaborado por Marcelo Rezende Rainho Teixeira, responsável pela originação de novas parcerias de negócio e pela estruturação de novas oportunidades de investimentos da Gestora.

MARCELO REZENDE RAINHO TEIXEIRA

Diretor

PMKA 292638v_1 160/11

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Coordenador Líder

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600,10º andar, conjuntos 101 a 102, CEP 04538-132, São Paulo - SP

Administradora

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Rua Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, Rio de Janeiro - RJ

Gestora

VISTA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Pais de Araújo, nº 29, 14º andar, CEP 04531-940, São Paulo - SP

Assessor Legal

PMKA ADVOGADOS ASSOCIADOS

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar, CEP 05407-003, São Paulo - SP

LUZ PUBLICIDADE
(11) 3121-5555