

## ATO DO ADMINISTRADOR

Pelo presente instrumento particular, a **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.** (“Geração Futuro”), com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, Grupo 1201 B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Administradora”), na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ANCAR IC**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.789.135/0001-27 (“Fundo”), vem pelo presente Ato do Administrador adaptar o Regulamento do Fundo, nos termos do art. 7º, § 1º, I da Instrução CVM 571, de 25 de novembro de 2015 (“Instrução CVM 571”), bem como do art. 47, I da Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014 c/c art. 16 da Instrução 472, de 31 de outubro de 2008, com sua redação dada pela Instrução CVM 571 (“Instrução CVM 472”), que com as alterações abaixo descritas, passa a vigorar com o texto do Anexo a este Ato do Administrador, sendo certo que o texto do Anexo prevalece para todos os fins e efeitos de direito:

I- Alterar o *caput* e o §2º do artigo 2º do regulamento do Fundo, que passará a vigorar conforme abaixo:

*“Art. 2º - O objetivo do FUNDO é a aquisição de imóveis comerciais do tipo “Shopping Center” (“Imóveis-Alvo”) em todo o território da República Federativa do Brasil, ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das futuras unidades, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento.”*

*[...]*

*§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação pela ADMINISTRADORA, pelo gestor ou por terceiro independente, observando as normas e metodologias preceituadas pela NBR 502, NBR 5676 e NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação deverá ser elaborado de acordo com o anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas do FUNDO.”*

II- Incluir o §4º no artigo 8º do regulamento do Fundo, que passará a vigorar conforme abaixo:

*“Art. 8º - [...]*

*§ 4º - As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das cotas do FUNDO deverão obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA (SOMA).”*

III- Alterar a alínea “e” do inciso II do artigo 15 do regulamento do Fundo, que passará a vigorar conforme abaixo:

*“Art. 15º - [...]*

*II – [...]*

*e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do consultor de investimentos.”*

IV- Excluir os artigos 16 a 18 do regulamento do Fundo.

V- Alterar o *caput* do antigo artigo 22, atual artigo 19, do regulamento do Fundo, que passará a vigorar conforme abaixo:

*“A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,125% à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja*

critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**; ou sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, que deve estar incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** mas será pago a terceiros nos termos do Parágrafo 2º do artigo 47º da Instrução CVM nº 472/08.”

VI- Alterar o Capítulo referente à assembleia geral de cotistas do Fundo, “DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTA”, que passará a vigorar conforme abaixo:

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

Art. 22 - Compete privativamente à Assembleia Geral dos cotistas:

- I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO**, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**.
- II. Alterar o regulamento do **FUNDO**.
- III. Destituir a **ADMINISTRADORA**.
- IV. Deliberar sobre:
  - a) a substituição da **ADMINISTRADORA** nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
  - b) a emissão de novas cotas, bem como a aprovação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na sua subscrição e integralização;
  - c) a fusão, incorporação e cisão;
  - d) a dissolução e liquidação do **FUNDO**.
- V. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**, ouvido previamente o consultor de investimentos.
- VI. Eleger e destituir o representante dos cotistas.
- VII. Deliberar sobre a contratação, bem como nomear e destituir o consultor de investimentos.
- VIII. Deliberar sobre as matérias constantes do §2º do artigo 3º, § 4º do artigo 4º e parágrafo único do artigo 6º deste Regulamento.
- IX. Aprovar o plano de negócios anual, plano de locações, orçamentos operacionais e despesas (“Plano de Negócios Anual”).
- X. Deliberar sobre a realização de qualquer negócio estranho à operação, desenvolvimento e locação de shopping centers.
- XI. Deliberar sobre a amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO**.
- XII. Aprovar a celebração de contratos com entidades ligadas a quaisquer dos cotistas do **FUNDO** que não sejam em bases comerciais.
- XIII. Qualquer alteração relevante no método, princípio ou prática contábil do **FUNDO**.
- XIV. Aprovar atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472/08.
- XV. Alteração da taxa de administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472/08.

§ 1º - A Assembleia Geral será realizada, ordinariamente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, para examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo, e, extraordinariamente,

sempre que necessário, por determinação da **ADMINISTRADORA**, dos cotistas do **FUNDO** que detenham, pelo menos, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou pelo representante dos cotistas do **FUNDO**.

§ 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, conforme identificado no artigo 16 deste Regulamento ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada cotista para o endereço constante do boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, por via postal e com aviso de recebimento.

Art. 23 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme este Regulamento e a Instrução CVM 472/08.

Art. 24 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

§ 2º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- a. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral.

II. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, incluindo o disposto no artigo 19-A da Instrução CVM 472/08, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora de mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação.

III. A convocação da Assembleia Geral deverá ser feita: (a) com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, para assembleia geral extraordinária; e (b) com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, para assembleia geral ordinária.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

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

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

Art. 25 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 26 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento e na Instrução CVM 472/08. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral

§ 1º - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a metade, mais uma, das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO**, caso o tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou 25% (vinte e cinco por cento) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO**, as deliberações relativas às seguintes matérias:

I. Alteração deste Regulamento.

II. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR**

III. Fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**.

IV. Dissolução e liquidação do **FUNDO**.

V. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, na forma prevista neste Regulamento.

VI. Deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

VII. Alteração da taxa de administração do **FUNDO**.

§ 2º - Os percentuais de que trata este artigo deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

Art. 27 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas ou na conta de depósito, observadas as disposições do artigo 7º e parágrafos, deste Regulamento.

Art. 28 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 1º - Será facultado a qualquer cotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer à **ADMINISTRADORA** que o anexe à convocação feita por carta, observados os procedimentos da Instrução CVM 472/08.

§ 2º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, com indicação de outro procurador para o exercício deste voto;

c) *ser dirigido a todos os cotistas.*

*Art. 29 - Além de observar o quorum previsto neste Regulamento e na Instrução CVM 472/08, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução, liquidação ou amortização das cotas do **FUNDO** deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.*

*§ 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.*

*§ 2º - No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá a **ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do **FUNDO**.*

*§ 3º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio ou sua liquidação.*

*§ 4º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio.*

*Art. 30 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.*

*§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.*

*§ 2º - O quorum de deliberação será o de maioria qualificada conforme definido no § 1º do artigo 26 retro, independentemente da matéria.”*

VII- Alterar o Capítulo referente ao representante de cotistas do Fundo, “**DO REPRESENTANTE DE COTISTAS**”, que passará a vigorar conforme abaixo:

#### **“DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

*Art. 31 - O **FUNDO** poderá ter um representante dos cotistas nomeado pela Assembleia Geral, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a renomeação, com a observância dos seguintes requisitos:*

*I. O representante deverá ser cotista do **FUNDO**.*

*II. Não poderá exercer cargo ou função da **ADMINISTRADORA** ou em sociedade a ela ligada, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.*

*III. Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam 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 interesse com o **FUNDO**.*

*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 Único - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.*

Art. 32 – Além das obrigações previstas nos artigos 26-A e 26-B da Instrução CVM 472/08, compete ao representante dos cotistas:

- I. Solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar.
- II. Emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Cotistas.
- III. Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**.
- IV. Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**.
- V. Representar os cotistas junto à **ADMINISTRADORA**, quando autorizado em Assembleia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

*Parágrafo Único - Poderá A **ADMINISTRADORA** solicitar a participação do representante dos cotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.”*

- VIII- Excluir o capítulo referente as despesas e aos encargos do Fundo, “**DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**”.
- IX- Adequar a numeração dos artigos, adaptar as referências cruzadas, bem como da formatação do texto do regulamento, em razão das alterações aqui promovidas.
- X- Consolidar o regulamento do Fundo após as alterações mencionadas acima, na forma do Anexo I ao presente instrumento, que entrará em vigor na presente data.
- XI- Todas as alterações de regulamento para a adaptação à Instrução CVM 571 serão ratificadas ou não aprovadas pelos cotistas do Fundo em assembleia geral de cotistas a ser convocada em até 7 (sete) dias úteis da presente data.

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2016

---

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

**ANEXO I**  
**REGULAMENTO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ANCAR IC**

**DO FUNDO**

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ANCAR IC**, designado neste regulamento como **FUNDO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definido na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “Regulamento”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único - O **FUNDO** é administrado pela **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, devidamente autorizada pela CVM para a prestação do serviço de administração por meio do ato declaratório nº 6.819 de 17 de maio de 2002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20 -12º andar, Grupo 1201 B, Bairro Centro, CEP: 20010-010 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** ([www.gerafuturo.com.br](http://www.gerafuturo.com.br)).

**DO OBJETO**

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é a aquisição de imóveis comerciais do tipo “Shopping Center” (“Imóveis-Alvo”) em todo o território da República Federativa do Brasil, ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das futuras unidades, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento.

§ 1º- As aquisições dos Imóveis-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e, ainda, as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos e benfeitorias.
- II. Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, estando, ainda, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas no momento da sua aquisição pelo **FUNDO**.
- III. Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo e com pagamento em parcelas, as quais deverão ser honradas pelo **FUNDO** prioritariamente com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pelo gestor ou por terceiro independente, observando as normas e metodologias preceituadas pela NBR 502, NBR 5676 e NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação deverá ser elaborado de acordo com o anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO**.

§ 3º - Os recursos da primeira emissão de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de um primeiro Imóvel-Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com as despesas de escrituração, registro, ITBI, e demais despesas relativas à aquisição do Imóvel-Alvo.

§ 4º- No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da autorização da CVM para a constituição e funcionamento do **FUNDO** será lavrada e prenotada no competente Cartório de Registro de Imóveis a escritura pública de transmissão de domínio correspondente à aquisição do primeiro Imóvel-Alvo.

§ 5º - Se, por ocasião da aquisição de um Imóvel-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** poderá, tempestivamente, emitir novas cotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

## DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º- Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando a seguinte política de investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da locação ou arrendamento, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de Imóveis-Alvo.

II. Além da participação no Imóvel-Alvo a ser adquirido por ocasião da primeira emissão, o **FUNDO** poderá adquirir outros Imóveis-Alvo, ou participações e/ou direitos em Imóveis-Alvo, para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes neste artigo.

III. O **FUNDO** não poderá aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**.

IV. O **FUNDO** deverá manter as locações existentes nos imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, e, em caso de vacância, locá-lo a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época.

V. O **FUNDO** poderá alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, respeitado o direito de preferência de eventuais co-proprietários dos ativos imobiliários, observando-se o disposto neste Regulamento.

VI. O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

VII. Nas operações de que venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação ou venda de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a **ADMINISTRADORA** deverá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

VIII. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em renda fixa de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08. Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição do Imóvel-Alvo, deverá permanecer aplicada em renda fixa pelo prazo fixado no parágrafo 4º do artigo 2º retro.

IX. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- (a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**;
- (b) pagamento de custos administrativos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição de imóveis; e,
- (c) investimentos em novos Imóveis-Alvo.



§ 1º - A **ADMINISTRADORA** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento às políticas elencadas neste artigo, submetendo sempre à Assembleia de Cotistas as decisões que implicarem na captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO**, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembleia Geral previstas no Regulamento.

§ 2º - O objeto do **FUNDO** e a política de investimentos prevista neste artigo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

## DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 4º - Compete à **ADMINISTRADORA** gerir o patrimônio do **FUNDO**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos condôminos do **FUNDO**, outorga esta que se considerará tacitamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição que encaminhar à **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou nas determinações da assembleia de cotistas.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** não poderá, sem prévia anuência dos cotistas e com observância do disposto no artigo 22 deste Regulamento, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Contratar, alterar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, o contrato a ser celebrado com o consultor de investimentos.

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO**.

III. Adquirir outros Imóveis-Alvo com recursos do **FUNDO**, além daqueles adquiridos quando de sua constituição. Após a primeira aquisição de Imóveis-Alvo com os recursos oriundos da primeira emissão, qualquer nova aquisição de Imóveis-Alvo ou celebração de opção de compra de tais imóveis com o objetivo de integrar o patrimônio do **FUNDO** deverá ser objeto da prévia autorização dos cotistas na forma do parágrafo seguinte.

§ 5º - A anuência prevista no parágrafo anterior será dada em Assembleia Geral de Cotistas convocada especialmente para esse propósito.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente.

Parágrafo Único - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

I. Empresa de auditoria independente registrada na CVM.

II. Consultor de investimentos.

- III. Empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens do shopping, bem como para o gerenciamento das locações dos imóveis.
- IV. Seguros contra danos físicos ao empreendimento.

## DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 6º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial.
- II. Lojas.
- III. Salas comerciais
- IV. Terrenos.
- V. Vagas de garagem.
- VI. Direitos sobre imóveis, incluindo todas as receitas provenientes dos imóveis decorrentes de luvas, *res sperata*, fundo de comércio, patrocínio ou aposição de placas, letreiros e similares.
- VII. Cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis, observado o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das cotas emitidas pelo **FUNDO**, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Parágrafo Único - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembleia Geral de Cotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos que venham a ser decididos na forma deste Regulamento.

## DAS COTAS

Art. 7º - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa, escritural

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com o Banco Itaú S/A, instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas em até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. 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.

§ 3º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

## DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 8º - O **FUNDO** emitiu, na data de sua constituição, 5.000 (cinco mil) cotas no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em série única.

§ 1º - As cotas da primeira emissão foram integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

§ 2º - Os titulares das cotas do **FUNDO** poderão negociá-las secundária e exclusivamente no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA (SOMA).

§ 3º - É permitida a negociação das cotas fora do mercado de balcão organizado nas seguintes hipóteses: (i) quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM ou de sua dispensa pelo mencionado órgão, durante o período da respectiva distribuição; e (ii) quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das cotas pelos seus titulares.

§ 4º - As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das cotas do **FUNDO** deverão obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA (SOMA).

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

Art. 9º - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de cotas emitidas e a seu critério, poderão atender às solicitações.

§ 3º - De acordo com o disposto na Instrução CVM nº 472/08, o prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas é de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da concessão do registro da distribuição das cotas pela CVM.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.

§ 5º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 4º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos ou, ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua subscrição e integralização.

#### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

Art. 10 - Por proposta da **ADMINISTRADORA** ou de cotista(s) que detenha(m) no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, este poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 8º deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.
- II. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.
- III. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do **FUNDO** ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**.
- IV. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da concessão do registro de distribuição de cotas pela CVM, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período.

Art. 11 – Não há limitação à subscrição, ou à aquisição no mercado, de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### DA TAXA DE INGRESSO

Art. 12 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

#### DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 13 – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO** quando da transferência dos imóveis ao patrimônio do **FUNDO**, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único – De acordo com os contratos de locação, caberá aos locatários, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás e , bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

#### DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 14 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, semestralmente, até o 25º (vigésimo quinto) dia dos meses de fevereiro e agosto. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao imóvel adquirido, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do imóvel, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel,
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas,
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio,
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação,
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer,
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum,
- g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

Art. 15 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis 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;
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. 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 de atas das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do consultor de investimentos.

III. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**.

- IV. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos à diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.
- V. Administrar os recursos do **FUNDO** conforme orientação da Assembleia Geral de Cotistas de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.
- VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, conforme orientação da Assembleia Geral de Cotistas.
- VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**.
- VIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:
  - a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**;
  - b) prospecto do lançamento de cotas do **FUNDO**;
  - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

Art. 16 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre à **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ 1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo a **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre à **ADMINISTRADORA** e a CVM.

Art. 17 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente.
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade.
- III. Contrair ou efetuar empréstimos.
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**.
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país.
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**.
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital.
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas.
- IX. Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08.
- XI. 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.
- XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.
- XIV. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e à **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor, ressalvado que não se configura situação de conflito de interesses a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA**, quando da constituição do **FUNDO**.
- XV. Onerar, sob qualquer forma, os ativos imobiliários ou mobiliários do **FUNDO**.
- XVI. Negociar com duplicatas, notas promissórias ou outros títulos não autorizados pela CVM.
- XVII. Aplicar em mercados futuros ou de opções, ou realizar qualquer outra modalidade de aplicações financeiras não admitidas na Instrução CVM nº 472/08.

XVIII. Agir de forma contrária ou prejudicial aos interesses dos cotistas.

XIX. Agir ou tomar decisões referentes a assuntos relevantes sem prévia anuência dos cotistas, reunidos em Assembleia Geral.

Art. 18 - É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

I. Adquirir, para seu patrimônio, cotas do **FUNDO**.

II. 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**, que não seja transferido para benefício dos cotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

#### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

Art. 19 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,125% à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**; ou sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, que deve estar incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** mas será pago a terceiros nos termos do Parágrafo 2º do artigo 47º da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º- A taxa de administração será calculada e paga à **ADMINISTRADORA** mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

§ 2º – O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do Fundo poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

§ 2º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do **FUNDO**.

§ 3º - Cabe à Assembleia Geral decidir sobre a administração do **FUNDO** até a efetiva assunção de nova **ADMINISTRADORA**, observando o que a respeito dispõe a Instrução CVM nº 472/08.

#### **DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS**

Art. 21 - A **ADMINISTRADORA**, na forma do Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos, que integra este Regulamento como Anexo I, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, contratou determinado Consultor de Investimentos para prestar os seguintes serviços, dentre outros:

- I. Acompanhar e fiscalizar a gestão dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**.
- II. Representar o **FUNDO** em todas as reuniões e assembleias de condôminos e co-proprietários dos imóveis e shopping centers integrantes do patrimônio do **FUNDO**, votando em nome do **FUNDO**.
- III. Celebrar contratos em nome do **FUNDO** referentes aos imóveis e shopping centers integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive contratos de locação, contratos de administração de shopping centers e quaisquer outros instrumentos necessários para a administração de tais ativos.
- IV. Analisar propostas de investimentos encaminhadas ao **FUNDO**, bem como analisar oportunidades de alienação de imóveis e shopping centers integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo único - A remuneração do Consultor de Investimentos será determinada no Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários.

## DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 22 - Compete privativamente à Assembleia Geral dos cotistas:

- XVI. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO**, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**.
- XVII. Alterar o regulamento do **FUNDO**.
- XVIII. Destituir a **ADMINISTRADORA**.
- XIX. Deliberar sobre:
  - a) a substituição da **ADMINISTRADORA** nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
  - b) a emissão de novas cotas, bem como a aprovação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na sua subscrição e integralização;
  - c) a fusão, incorporação e cisão;
  - d) a dissolução e liquidação do **FUNDO**.
- XX. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**, ouvido previamente o consultor de investimentos.
- XXI. Eleger e destituir o representante dos cotistas.
- XXII. Deliberar sobre a contratação, bem como nomear e destituir o consultor de investimentos.
- XXIII. Deliberar sobre as matérias constantes do §2º do artigo 3º, § 4º do artigo 4º e parágrafo único do artigo 6º deste Regulamento.
- XXIV. Aprovar o plano de negócios anual, plano de locações, orçamentos operacionais e despesas (“Plano de Negócios Anual”).
- XXV. Deliberar sobre a realização de qualquer negócio estranho à operação, desenvolvimento e locação de shopping centers.
- XXVI. Deliberar sobre a amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO**.
- XXVII. Aprovar a celebração de contratos com entidades ligadas a quaisquer dos cotistas do **FUNDO** que não sejam em bases comerciais.
- XXVIII. Qualquer alteração relevante no método, princípio ou prática contábil do **FUNDO**.
- XXIX. Aprovar atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472/08.
- XXX. Alteração da taxa de administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472/08.

§ 1º - A Assembleia Geral será realizada, ordinariamente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, para examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo, e, extraordinariamente, sempre que



necessário, por determinação da **ADMINISTRADORA**, dos cotistas do **FUNDO** que detenham, pelo menos, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou pelo representante dos cotistas do **FUNDO**.

§ 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, conforme identificado no artigo 16 deste Regulamento ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada cotista para o endereço constante do boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, por via postal e com aviso de recebimento.

Art. 23 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme este Regulamento e a Instrução CVM 472/08.

Art. 24 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

§ 2º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

IV. A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- b. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral.

V. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, incluindo o disposto no artigo 19-A da Instrução CVM 472/08, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora de mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação.

VI. A convocação da Assembleia Geral deverá ser feita: (a) com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, para assembleia geral extraordinária; e (b) com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, para assembleia geral ordinária.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

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

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

Art. 25 – A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 26 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento e na Instrução CVM 472/08. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral

§ 1º - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a metade, mais uma, das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO**, caso o tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou 25% (vinte e cinco por cento) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO**, as deliberações relativas às seguintes matérias:

- VIII. Alteração deste Regulamento.
- IX. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR**
- X. Fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**.
- XI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**.
- XII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, na forma prevista neste Regulamento.
- XIII. Deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.
- XIV. Alteração da taxa de administração do **FUNDO**.

§ 2º - Os percentuais de que trata este artigo deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

Art. 27 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas ou na conta de depósito, observadas as disposições do artigo 7º e parágrafos, deste Regulamento.

Art. 28 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 1º - Será facultado a qualquer cotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer à **ADMINISTRADORA** que o anexe à convocação feita por carta, observados os procedimentos da Instrução CVM 472/08.

§ 2º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, com indicação de outro procurador para o exercício deste voto;
- c) ser dirigido a todos os cotistas.

Art. 29 - Além de observar o quorum previsto neste Regulamento e na Instrução CVM 472/08, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução, liquidação ou amortização das cotas do **FUNDO** deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

§ 2º - No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá a **ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do **FUNDO**.

§ 3º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio ou sua liquidação.

§ 4º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio.

Art. 30 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - O quorum de deliberação será o de maioria qualificada conforme definido no § 1º do artigo 26 retro, independentemente da matéria.

## DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 31 - O **FUNDO** poderá ter um representante dos cotistas nomeado pela Assembleia Geral, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a renomeação, com a observância dos seguintes requisitos:

VII. O representante deverá ser cotista do **FUNDO**.

VIII. Não poderá exercer cargo ou função da **ADMINISTRADORA** ou em sociedade a ela ligada, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

IX. Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

X. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário.

XI. Não estar em conflito de interesse com o **FUNDO**.

XII. 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 Único - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 32 – Além das obrigações previstas nos artigos 26-A e 26-B da Instrução CVM 472/08, compete ao representante dos cotistas:

VI. Solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar.

VII. Emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Cotistas.

- VIII. Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**.
- IX. Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**.
- X. Representar os cotistas junto à **ADMINISTRADORA**, quando autorizado em Assembleia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único - Poderá A **ADMINISTRADORA** solicitar a participação do representante dos cotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Art. 33 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 34 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo Único - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

Art. 35 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Parágrafo Único - O valor patrimonial das cotas será representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, observadas as normas contábeis específicas para as demonstrações financeiras expedidas pela CVM.

#### **DO FORO**

Art. 36 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 37 – Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão se obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.gerafuturo.com.br](http://www.gerafuturo.com.br).

---

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