

## **Anexo I - REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII NOVO HORIZONTE**

### **DO FUNDO**

Artigo 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII NOVO HORIZONTE (“FUNDO”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração até 31 de dezembro de 2043, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e pelas demais disposições legais aplicáveis.

### **DO OBJETO**

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto a aquisição e a gestão patrimonial de (i) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, podendo, inclusive, aliená-los, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície.

Parágrafo único - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa de consultoria especialmente contratada para esse fim, observando-se as disposições do anexo I da Instrução CVM nº 472 e, caso aplicável, o § 1º do Artigo 7º abaixo, bem como deverão constar no Anexo I deste Regulamento ou ser aprovados pelos Quotistas reunidos em Assembleia Geral.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

Artigo 3º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, com apoio do Consultor de Investimentos, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Quotistas uma remuneração para o investimento realizado. A gestão e a administração do FUNDO se processarão em atendimento ao seu objetivo, constante do artigo 2º acima, 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 locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário ou integrantes do patrimônio de sociedades das quais o FUNDO detenha participação societária, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis;

- II. o FUNDO somente poderá adquirir ações ou quotas de sociedades ou, ainda, imóveis para integrar seu patrimônio se obedecidos os requisitos previstos no parágrafo único do artigo 2º acima;
- III. o FUNDO deverá locar os imóveis do seu patrimônio, ou integrantes do patrimônio de sociedades das quais o FUNDO detenha participação societária, para a São Luiz Operadora Hospitalar S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, nº 95, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.811.759/0001-86, ou suas sucessoras, e, em caso de vacância, a locação a terceiros;
- IV. o FUNDO poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Quotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento, inclusive no tocante a conflitos de interesse. Sendo constatada qualquer situação que se caracterize como conflito de interesses na alienação dos ativos imobiliários pelo FUNDO, inclusive nas hipóteses de alienação dos ativos imobiliários à algum Quotista do FUNDO, ao Administrador do FUNDO ou pessoas a ele ligadas, deverá haver prévia aprovação da alienação em questão pelos Quotistas do FUNDO, reunidos em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e deste Regulamento;
- V. conforme disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, o FUNDO poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em quotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez, inclusive em fundos de investimentos administrados e/ou geridos pela Administradora ou pelo Gestor ou sociedades a estes afiliadas;
- VI. caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM nº 555"), deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento; e
- VII. o FUNDO não poderá contratar operações com derivativos.

§ 1º - A aquisição, pelo FUNDO, de Ativos, conforme abaixo definido, será realizada pela Administradora, após seleção e análise de tais Ativos pelo Gestor, observadas as condições estabelecidas na legislação vigente e as disposições deste Regulamento. Caberá à Administradora, sob a indicação do Gestor e com apoio do Consultor de Investimentos,

executar a diversificação da carteira do FUNDO, em linha com as indicações do Gestor e de acordo com os requisitos dos Ativos estabelecidos neste Regulamento.

§ 2º - O objeto do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas e mediante a contratação de novo consultor especializado com experiência na nova modalidade de ativos que integrarão a carteira do FUNDO, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e na legislação em vigor.

### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

Artigo 4º - Poderão constar do patrimônio do FUNDO ("Ativos"):

- I. imóveis em geral destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais ou vagas de garagem, desde que constem na lista de bens constante do Anexo I deste Regulamento ou sejam aprovados pelos Quotistas reunidos em Assembleia Geral;
- II. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, e que sejam titulares de qualquer dos bens listados no Anexo I deste Regulamento;
- III. direitos reais sobre imóveis; e,
- IV. observado o disposto nos incisos V e VI do artigo 3º acima, quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

§1º - No término da subscrição e integralização das Quotas, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das Quotas, das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos, que venham a ser decididos na forma deste Regulamento, deduzidas suas exigibilidades.

§2º - Desde que observado o disposto neste Regulamento, as importâncias recebidas, em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, na integralização de Quotas, durante o período de distribuição, poderão ser aplicadas em quotas de fundos de investimento de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com a regulamentação aplicável e com o disposto neste Regulamento.

Artigo 5º - As demonstrações contábeis do FUNDO serão apuradas da seguinte forma:

- I. os Ativos imobiliários serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação de investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado em periodicidade não inferior à anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os Ativos imobiliários cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;
- II. os Ativos de renda fixa integrantes da carteira do FUNDO, como títulos públicos, são avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo Mercado Secundário da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”); e
- III. a metodologia de precificação dos Ativos de renda fixa integrantes da carteira do FUNDO, como títulos privados, obedece necessariamente a seguinte ordem de prioridade:
  - a) caso o Ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;
  - b) caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte participação no mercado (PIC).
- IV. Os demais ativos ou direitos objeto do FUNDO que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo Departamento de Precificação da Administradora sempre que aprovados por maioria pelo Comitê de Precificação dela.

§1º - Quando os dados em questão não forem de qualidade/quantidade mínima para o cálculo do PIC, o valor do título será apurado usando a metodologia de precificação cruzada. Caso não haja dados para a precificação ou o fluxo de amortização do título não seja pré-definido, a Administradora precificará o ativo na curva de aquisição.

§2º - Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do FUNDO, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelo comitê de crédito da Administradora.

§3º - As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do FUNDO devem ser estimadas pelo comitê de crédito da Administradora com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

### **DAS QUOTAS**

Artigo 6º - As quotas do FUNDO ("Quotas") corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O FUNDO manterá contrato com o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12 ("Custodiante"), instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de ativos e escrituração de quotas. O Custodiante será responsável pela custódia e escrituração das Quotas, sendo o responsável, inclusive, por emitir extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Quotas e a qualidade de quotista do FUNDO ("Quotista").

§ 2º - A primeira emissão de Quotas do FUNDO será realizada através de lote único e indivisível, com a faculdade de dispensa de registro da Oferta prevista no inciso II do artigo 5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), e terá como Quotista único a ACORDO PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, com sede na Rua George Ohm, 173, parte, CEP 04576-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.569.115/0001-79 ("Primeiro Quotista"), que deverá, na data da respectiva subscrição de Quotas, ser considerado investidor qualificado, conforme disposto no artigo 9-B da Instrução CVM nº 539 de 13 de novembro de 2013 ("Instrução CVM nº 539"). O investimento mínimo, pelo Primeiro Quotista, será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

§ 3º - As Quotas de titularidade do Primeiro Quotista somente poderão ser adquiridas por outros Quotistas se houver prévia anuência da CVM ou a realização de distribuição pública secundária, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou, se for o caso, da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476").

§ 4º - Sem prejuízo dos §§ 2º e 3º acima, em caso de distribuições de Quotas subsequentes à primeira emissão, sejam ofertas públicas primárias ou secundárias, poderão ser Quotistas as pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, independentemente do fato de serem considerados investidores qualificados, nos casos de ofertas públicas realizadas de acordo com a Instrução CVM nº 400. Na hipótese de qualquer distribuição com esforços restritos de colocação, a subscrição ou aquisição das Quotas deverá ser realizada por investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476. Em ambos os casos os investidores devem, ainda, estar dispostos a correr os riscos inerentes aos investimentos do FUNDO, em especial aqueles ligados ao setor imobiliário, bem como o risco de crédito do locatário indicado no Artigo 3º, inciso III, do presente Regulamento.

§ 5º - Cada Quota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do FUNDO.

§ 6º - Os Quotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de integralização de suas Quotas subscritas, bem como não poderão exercer qualquer direito real sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ 7º - Diante do fato de que o FUNDO foi constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da regulamentação aplicável, de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o Quotista não poderá requerer o resgate de suas Quotas.

### **DA EMISSÃO DE QUOTAS**

Artigo 7º - A Administradora, com vistas à constituição do FUNDO, emitirá até 60.000.000 (sessenta milhões) de Quotas, em série única, no valor de R\$1,00 (um real) cada, perfazendo o montante de até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). As Quotas da primeira emissão serão subscritas e integralizadas única e exclusivamente pelo Primeiro Quotista.

§ 1º - As Quotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED), ou através de (a) imóveis em geral destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais ou vagas de garagem, desde que constem na lista de bens constante do Anexo I deste Regulamento ou sejam aprovados pelos Quotistas reunidos em Assembleia Geral; (b) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, e que sejam titulares de qualquer dos bens listados no Anexo I deste Regulamento; ou (c) direitos reais sobre imóveis, incluindo direito de uso de superfície, nos termos previstos na legislação vigente. As integralizações ocorrerão de acordo com as

chamadas de capital realizadas pela Administradora durante todo o prazo de duração do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente e das disposições deste Regulamento, mediante prévia e expressa recomendação do Gestor, em até 10 (dez) dias úteis contados do envio da correspondência. No termos do inciso IV do artigo 55 da Instrução CVM nº 472, haverá dispensa de elaboração de laudo de avaliação para integralização, pelo Primeiro Quotista, das Quotas da primeira emissão, com ativos mencionados nos subitens (a), (b) ou (c) acima. No caso de o FUNDO passar a contar com Quotistas que não sejam investidores qualificados, conforme disposto no artigo 9-B da Instrução CVM nº 539, a integralização com ativos mencionados nos subitens (a), (b) ou (c) acima deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas, devendo observar o previsto no artigo 12 da Instrução CVM nº 472, bem como o objeto e a política de investimentos do FUNDO.

§ 2º - A oferta primária das Quotas será realizada pela própria Administradora ou, conforme o caso, por outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, devidamente contratadas pela Administradora, em nome do FUNDO.

§ 3º - No ato de subscrição das Quotas o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O subscritor poderá, ainda, indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, se for o caso, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada Quotista informar à Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

§ 4º - Considerando que as Quotas da primeira emissão serão subscritas e integralizadas única e exclusivamente pelo Primeiro Quotista, esta oferta será automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do inciso II do artigo 5º da Instrução CVM nº 400. A faculdade de dispensa de registro de oferta por lote único e indivisível não poderá ser reutilizada pelo FUNDO dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da emissão inicial.

§ 5º - De acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472, a oferta pública das demais emissões das Quotas deverá ser realizada em conformidade com a regulamentação aplicável, respeitada a Seção I, do Capítulo III da Instrução CVM nº 472.

§ 6º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Quotas será de 6 (seis) meses, a contar da data do início da respectiva distribuição, prorrogável, nos termos da legislação aplicável, por igual período pela Assembleia Geral de Quotistas, ou pela própria Administradora em caso de não haver ingresso de Quotistas ainda, caso o volume de Quotas emitidas não seja atingido após o período inicial da distribuição.

§ 7º - Observado o mínimo de 30.000.000 (trinta milhões) de Quotas, as Quotas decorrentes da primeira emissão que não sejam subscritas e integralizadas durante o período de distribuição serão canceladas pela Administradora.

§ 8º - As Quotas, a partir da Oferta de que trata o Artigo 6º, § 3º, serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente, na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), devendo os Quotistas respeitarem eventuais restrições a negociação impostas pela legislação vigente e pelas características da oferta a que tiverem aderido.

§ 9º - É expressamente vedada qualquer negociação secundária de Quotas de forma privada.

§ 10 - As Quotas integralizadas farão *jus* aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas.

§ 11 - As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Quotas do Fundo deverão obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela BM&FBOVESPA.

Artigo 8º - Não há restrições quanto ao limite de propriedade de Quotas do FUNDO por um único Quotista, salvo o disposto no parágrafo único seguinte.

Parágrafo único - Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o percentual máximo do total das Quotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Artigo 9º - Não será cobrada taxa de ingresso, saída ou performance.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS**

Artigo 10 - Por proposta da Administradora, o FUNDO poderá, encerrado o período de distribuição das Quotas previsto no § 6º do artigo 7º acima, realizar novas emissões de Quotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas e, se não se tratar de uma oferta pública com esforços restritos, mediante concessão, pela CVM, de registro da nova distribuição, observado que:



- I. respeitada a legislação em vigor, o valor de cada nova Quota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Quotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Quotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; ou (iii) o valor de mercado das Quotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários;
- II. nas futuras emissões de Quotas, os Quotistas titulares da Quotas em circulação terão direito de preferência na subscrição de novas Quotas, na proporção do número de Quotas que possuem, direito este concedido para manifestação de seu exercício na própria Assembleia Geral de Quotistas que deliberar pelas novas emissões. Encerrado o prazo para exercício do direito de preferência de subscrição, as Quotas remanescentes, não subscritas, poderão ser subscritas por terceiros, de acordo com as condições deliberadas na Assembleia Geral de Quotistas mencionada no *caput* acima. O disposto neste item não se aplica à primeira distribuição de Quotas, prevista no artigo 7º acima;
- III. na nova emissão de Quotas, os Quotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Quotistas ou a terceiros, respeitado o disposto nos §§ 8º e 9º do artigo 7º acima;
- IV. as Quotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas à época em circulação; e
- V. as demais características da nova distribuição de Quotas constará de suplemento específico, a ser celebrado pela Administradora de acordo com os termos deliberados na Assembleia Geral mencionada no inciso I acima.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral de Quotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Quotas a serem objeto de nova distribuição pública, estipulando um montante mínimo para subscrição de Quotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400.

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

Artigo 11 - A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 20 deste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social do FUNDO, observadas as regras previstas nos §§ 1º a 6º deste artigo.

§ 1º - Observado o disposto no §7º, o FUNDO deverá distribuir a seus Quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades

de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de Quotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

§ 2º - Observado disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por rendimento do FUNDO o produto decorrente do recebimento (i) dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos pelo FUNDO; (ii) da distribuição de rendimentos, juros sobre o capital próprio, frutos ou rendimentos relativos às ações ou quotas de emissão de sociedade na qual o FUNDO detenha participação societária; (iii) dos rendimentos, no período, das aplicações financeiras do FUNDO, deduzidos a Reserva de Contingência e demais encargos do FUNDO, não cobertos pelas demais disponibilidades e aplicações financeiras de titularidade do FUNDO; e (iv) ganhos ou lucros eventuais auferidos na venda de imóveis ou outras propriedades para investimento do FUNDO.

§ 3º - Para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO ou do patrimônio das sociedades nas quais o FUNDO detenha participação societária, poderá ser segregado mensalmente na contabilidade do Fundo montante equivalente a 1% (um por cento por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, para formação de reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). A Reserva de Contingência será constituída por meio da retenção mensal de 1% (um por cento) do valor a ser distribuído aos Quotistas, até se atingir o montante acima mencionado. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados na modalidade de investimento descrita no inciso VI do artigo 4º acima, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§4º - Caso sejam utilizados os recursos existentes na Reserva de Contingência, o valor utilizado poderá ser repostado, mediante a retenção de até 1% (um por cento) do valor a ser distribuído aos Quotistas, até que se atinja o limite de 1% (um por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

§ 5º - O resultado auferido num determinado mês será distribuído aos Quotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos ao final dos períodos semestrais (30 de junho e 31 de dezembro de cada ano). Observado o limite estabelecido no § 1º acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral Ordinária de Quotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora ou pelo Consultor de Investimentos, inclusive sob a forma de antecipação.

§ 6º - O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§7º - O FUNDO poderá distribuir, a qualquer tempo, recursos provisionados no Fundo para pagamentos de taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas ("Tributos") que recaiam ou venham a recair, direta ou indiretamente, sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo.

§8º - Caso (i) haja uma distribuição prevista no §7º acima; (ii) o Fundo venha a incorrer no pagamento de qualquer Tributo; e (iii) o Fundo não tenha recursos líquidos suficientes para arcar com o referido pagamento de Tributo, o Administrador poderá realizar chamada de capital adicional aos cotistas no montante do Tributo incorrido, sem necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

### **DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS**

Artigo 12 – A RN Consultoria e Engenharia de Avaliações Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Carlos Comenale, nº 263 – 4º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 01.787.361/0001-92 ("Consultor de Investimentos"), prestará os serviços de consultoria de investimentos para o FUNDO, com as seguintes atribuições:

- I. assessoria à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- II. planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO; e

III. recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade.

§ 1º - O Consultor de Investimentos deverá disponibilizar à Administradora, anualmente, relatório contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório.

§ 2º - O Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração estabelecida em contrato celebrado entre o Consultor de Investimento e o FUNDO, com interveniência da Administradora e do Gestor.

### **DA ADMINISTRAÇÃO**

Artigo 13 - O FUNDO é administrado pela **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, Grupo 1201 B, Bairro Centro, CEP: 20010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Administradora"), devidamente autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002.

Artigo 14 - A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o FUNDO, inclusive realizar todas as operações e todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele e, enfim, praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - 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, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Quotistas.

§ 2º - 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 autorizados na legislação vigente.

§ 3º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do FUNDO compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

§ 4º - A PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, auditor independente, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, Água Branca, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20, realizará os serviços de auditoria independente para o FUNDO.

§ 5º - A Administradora não poderá, sem prévia anuência dos Quotistas, reunidos em Assembleia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

- I. vender imóveis ou ceder participações societárias adquiridos pelo FUNDO;
- II. ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de compra e venda dos imóveis mencionados no inciso I acima;
- III. sem prejuízo do disposto no § 1º do artigo 7º acima, adquirir imóveis, por conta e ordem do FUNDO, sem prévia avaliação de empresa de consultoria contratada para esse fim e, no caso dos imóveis que não constem do Anexo I deste Regulamento, sem expressa autorização dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral;
- IV. alugar imóveis pertencentes ao patrimônio do FUNDO em condições diferentes das constantes da aprovada pelos Quotistas, reunidos em Assembleia Geral; e
- V. realizar operações do FUNDO quando caracterizadas situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora.

§ 6º - Além da administração do FUNDO, a Administradora realizará os serviços de controladoria das Quotas do FUNDO.

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

Artigo 15 - 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, a recomendação do Consultor de Investimentos e, se for o caso, as deliberações tomadas em Assembleia Geral;

- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, 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; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
  
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros dos Quotistas e de transferência de Quotas;
  - b) os livros de atas e de presença 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
  - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, do Consultor de Investimentos, dos prestadores de serviços do FUNDO e da empresa de consultoria especializada, contratada pelo FUNDO, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO;
  
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
  
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

- VI. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Quotas, as quais poderão ser arcadas pelo FUNDO;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados; e
- XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Quotas, contra recibo:
  - a) exemplar do Regulamento do FUNDO; e
  - b) prospecto de distribuição pública das Quotas, caso aplicável.

Parágrafo único - Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 15, a Administradora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em quotas de fundos de investimento.

Artigo 16 - É vedado à Administradora e ao Gestor, utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas sob qualquer modalidade;

- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar 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 Quotas;
- VII. vender à prestação as Quotas, admitida a integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos do inciso IX, do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- 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; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

§ 2º - O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.



Artigo 17 - É vedado, ainda, à Administradora:

- 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; e
- II. valer-se de informações para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda de Quotas.

### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

Artigo 18 - A Administradora serão substituídos nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia, ficará a Administradora obrigada a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua substituta 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 ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger substituta da Administradora, em caso de renúncia desta última, e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

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

§ 3º - A sucessão, à instituição administradora substituta do FUNDO, da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

§ 4º - A substituição da Administradora, deverá observar o disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

§ 5º - É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

## **DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

Artigo 19 - A Administradora e os demais prestadores de serviços de administração do FUNDO receberão, pela prestação de serviços de gestão e administração do FUNDO, taxa de administração equivalente a: (i) 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), incidente sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Quotas, sem prejuízo da remuneração fixa mensal destinada à Administradora de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente pela variação do IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir de 01 de junho de 2014; **ou** (ii) 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), incidente 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.

§ 1º - Não estão incluídas na taxa de administração as despesas e os custos relativos à consultoria externa, à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, essa última desde que aprovada pela Assembleia Geral, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do FUNDO, os quais serão de arcados pelo FUNDO.

§ 2º - A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo FUNDO será fixada em instrumentos particulares a serem firmados entre a Administradora, por conta e ordem do FUNDO, e os respectivos terceiros, respeitado o disposto no *caput* deste artigo. Todos os instrumentos firmados pelo FUNDO estarão disponíveis para consulta dos Quotistas, na sede da Administradora.

§ 3º - A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

## **DA ASSEMBLEIA GERAL**

Artigo 20 - Compete privativamente à Assembleia Geral dos Quotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do FUNDO;
- II. alterar o Regulamento do FUNDO;
- III. deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta;
- IV. deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e do Consultor de Investimentos, e escolha de seu substituto;
- V. aprovar a emissão de novas Quotas;
- VI. apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de Quotas;
- VII. deliberar sobre fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VIII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do FUNDO;
- IX. determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento, ouvido previamente o Consultor de Investimentos;
- X. eleger e destituir o representante dos Quotistas;
- XI. aprovar atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do artigo 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08, e do artigo 32 deste Regulamento;
- XII. deliberar sobre a alteração do objeto e da política de investimento do FUNDO, conforme § 2º do artigo 3º deste Regulamento;
- XIII. deliberar sobre a alteração do prazo de duração do FUNDO; e
- XIV. alterar a taxa de administração do FUNDO.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral a que se refere o § 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, observado que a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Quotistas poderá dispensar a observância deste prazo, desde que o faça por unanimidade.

§ 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, do Gestor ou do Custodiante do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a comunicação aos Quotistas, por correspondência eletrônica, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Artigo 21 - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Quotas ou pelo representante dos Quotistas, eleito conforme artigo 28 deste Regulamento.

§ 2º - A Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, incluindo os documentos informados no artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, na data de convocação da Assembleia Geral, 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 são negociadas.

Artigo 22 - A convocação da Assembleia Geral de Quotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Quotista ou por meio de publicação no Jornal "Diário Mercantil".

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

§ 2º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleia Gerais extraordinárias.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Quotas emitidas ou o representante dos Quotistas podem solicitar, por meio de

requerimento escrito encaminhado ao administrador 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 §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 n.º 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 §3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Quotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

§ 6º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

§ 7º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o Quotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

§ 8º - Independente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecem todos os Quotistas.

Artigo 23 – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta, a critério da Administradora, formalizada em carta, telegrama ou *e-mail* dirigido pela Administradora a cada Quotista para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do envio da comunicação pela Administradora.

Parágrafo único - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 24 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas, observado, no entanto, que as deliberações deverão observar o quórum mínimo necessário, decorrente do disposto no artigo 25 abaixo.

Artigo 25 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º abaixo, cabendo a cada Quota 1 (um) voto.

§ 1º - Dependem da aprovação de Quotistas que representem, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Quotistas, ou metade das Quotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Quotistas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, VIII, XI e XIV do Artigo 20 acima e no Artigo 30 abaixo. Os percentuais de que trata este

§1º deverão ser determinados com base no número de Quotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

§ 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO: (i) a Administradora ou o Gestor do FUNDO; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Quotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens da sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO, exceto em relação a primeira emissão de Quotas do FUNDO; e (VI) o Quotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

§ 3º - Não se aplica o disposto no § 2º acima quando: (i) os únicos Quotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no § 2º; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, 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 Quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade instituída pela regulação aplicável.

Artigo 26 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no livro registro de Quotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no artigo 23 acima.

Artigo 27 - 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 Quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os Quotistas.

§ 1º - É facultado a Quotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Quotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Quotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

§ 2º - Se a Administradora receber a solicitação de que trata o § 1º, esta deverá mandar, em nome do Quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

§ 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Quotistas, nos termos do inciso II do § 2º acima, serão arcados pelo Fundo.

### **DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS**

Artigo 28 - O FUNDO poderá ter até 3 (três) representantes dos Quotistas nomeado pela Assembleia Geral, pessoa natural ou jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos Ativos do FUNDO, em defesa dos interesses e direitos dos Quotistas, o qual terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a renomeação, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. deverá ser Quotista;
- II. não poderá 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 poderá 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 interesse com o FUNDO; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

Artigo 29 - Compete ao representante dos Quotistas o disposto nos artigos 26-A, 26-B e 26-C da Instrução CVM nº 472/08.

### **DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

Artigo 30 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora ou entre o FUNDO e o Consultor de Investimentos e o FUNDO dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

§ 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor, do Consultor de Investimentos ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, o Consultor de Investimentos ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou do Gestor, do Consultor de Investimentos, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à Administradora ou do Gestor, ou ao Consultor de Investimentos, para prestação de serviços para o FUNDO; e
- V. a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor, ou pessoas a ele ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do Consultor de Investimentos, de seus administradores e acionistas;



- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor, ou do Consultor de Investimentos, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Consultor de Investimentos, 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.

§ 3º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora. ao Gestor ou ao Consultor de Investimentos.

### **DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

Artigo 31 - A dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Quotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do artigo 25 deste Regulamento.

Parágrafo único – No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Quotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas Quotas, após o pagamento de todas as dívidas, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, observado o disposto na Instrução CVM nº 472.

Artigo 34 – Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as Quotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Quotistas que deliberou pela liquidação do FUNDO.

§ 1º - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO pelo número de Quotas em circulação.

§ 2º - Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, a Administradora resgatará as Quotas mediante entrega aos Quotistas dos ativos do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO.

§ 3º - A Assembleia Geral de Quotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Quotas em circulação.

§ 4º - Na hipótese de a Assembleia Geral de Quotistas mencionada no § 3º acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Quotas ou, ainda, na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento da Administradora sem a

assunção de suas funções por outra instituição nos termos previstos neste Regulamento, os ativos do FUNDO serão entregues aos Quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Quotista será calculada de acordo com a proporção de Quotas detida por cada um em relação à quantidade total das Quotas em circulação. Após a constituição do respectivo condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

§ 5º - A Administradora deverá notificar os Quotistas para que elejam um administrador do condomínio referido no § 4º acima, na forma do Código Civil brasileiro. O custodiante do FUNDO continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida neste § 5º, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Quotistas indicará à Administradora e ao custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil brasileiro.

Artigo 32 – 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 resgates 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 33 – Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Quotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Quotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do relatório auditor independente do FUNDO; e (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do FUNDO.

### **DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

Artigo 34 – A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em Ativos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio,

Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas, de acordo com a legislação aplicável e vigente.

Artigo 35 – De acordo com o inciso III do artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Quotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. o Quotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Quotas emitidas pelo FUNDO, e cujas Quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
- II. o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas; e
- III. as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo único – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II deste artigo, podendo, inclusive, as Quotas serem subscritas e integralizadas por 1 (um) único investidor.

Artigo 36 – No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Artigo 37 - Nos termos do artigo 18 da Lei nº 8.668, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Quotas, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento): (i) na fonte, no caso de resgate de Quotas; (ii) conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável, nos casos de alienação de Quotas.

#### **DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO**

Artigo 38 - O FUNDO deverá participar de todas as assembleias gerais dos emissores de títulos e valores mobiliários que confiram direito de voto.

Parágrafo único - A participação do FUNDO em assembleias gerais dos emissores de títulos e valores mobiliários dos quais o mesmo seja detentor será facultativa nas hipóteses em que a participação do mesmo representar menos do que 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 39 - O exercício do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo único - A data do encerramento do exercício social do FUNDO será 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 40 - O presente Regulamento, respectivos Anexos, os suplementos de eventuais novas distribuição de Quotas e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizado na sede da Administradora.

### **DO FORO**

Artigo 41 - Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro, 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.**

**Anexo I**  
**Relação de Imóveis**

<b>Nº Matrícula do Imóvel</b>	<b>Cartório de Registro de Imóveis</b>
3171	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
11.341	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
16.885	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
46.322	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
81.308	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
81.310	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
81.333	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
82.928	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
87.808	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
98.696	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
114.483	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
2.895	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo