



## ANEXO I REGULAMENTO CONSOLIDADO

### REGULAMENTO AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### CAPÍTULO I - DO FUNDO

**Artigo 1º** O **Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário**, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

#### CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

**Artigo 2º** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“Administrador” ou “Coordenador”: GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, Grupo 1.201-B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 está devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimentos imobiliários, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 6.385/76, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002.

“Assembleia Geral de Cotistas”: É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no CAPÍTULO VII - deste Regulamento;

“Ativos”: São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;

“Ativos Alvo”: São os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472,

“Ativos de Renda Fixa”: São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, quais sejam, aqueles ativos de renda fixa permitidos a fundos de investimento imobiliários nos termos do artigo 46 da Instrução CVM 472;

“Ativos Imobiliários”: São os ativos imobiliários que serão preponderantemente objeto de investimento pelo Fundo: (i) Loja 218 do Bloco 08 do Conjunto Comercial denominado Città América, localizado na Avenida das Américas, nº. 700, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro,



objeto da Matrícula 223.024 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro; e (ii) Loja 318 do Bloco 08 do Conjunto Comercial denominado Città América, localizado na Avenida das Américas, nº. 700, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, objeto da matrícula 249.000 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro. A exploração dos referidos imóveis e de bens e direitos a eles relacionados, será realizada principalmente por meio da exploração da locação, do direito real de superfície, arrendamento e/ou venda para fins comerciais de tais imóveis. Adicionalmente também são ativos imobiliários os investimentos realizados pelo Fundo em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, ações e quotas de sociedades com propósito específico, cotas de fundos de investimento, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias, debêntures, letras imobiliárias garantidas, e demais valores mobiliários e/ou ativos imobiliários permitidos pela Instrução CVM 472;

“Auditor Independente”:

O Auditor Independente contratado pelo Fundo.

“Banco Escriturador”:

O escriturador de cotas contratado pelo Fundo.

“Banco Fator” ou “Coordenador”:

Banco Fator S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06;

“Boletim de Subscrição”:

O *“Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo”*, o qual deverá ser assinado pelo Cotista no ato de subscrição de Cotas, e no qual o Cotista irá assumir o compromisso de integralizar as Cotas subscritas, na forma prevista no referido documento e com as sanções ali previstas no caso de inadimplemento do Cotista;

“Coordenador Líder”:

O Coordenador Líder da Primeira Emissão será o **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 228, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 o qual exercerá as funções de Coordenador Líder da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar outras sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta pública;

“Coordenadores”:

Quando mencionados em conjunto o Coordenador Líder, o Administrador e o Banco Fator, no âmbito da Primeira Emissão;



“ <u>Cotas</u> ”:	Frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo escriturais e nominativas;
“ <u>Cotistas</u> ”:	Todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores qualificados, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, bem como investidores institucionais, interessados em investir nos Ativos, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Cálculo</u> ”:	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBovespa;
“ <u>Direitos Reais</u> ”:	Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis;
“ <u>Fundo</u> ”:	O <b>Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário</b> , regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado. Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Passiva. Segmento de Atuação: Híbrido;
“ <u>Gestor</u> ”:	BRASIL PLURAL GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA., sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83;
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;



“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 516</u> ”:	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Artigo 41 deste Regulamento;
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Artigo 3º e seguintes deste Regulamento;
“ <u>Primeira Emissão</u> ”:	A primeira emissão de cotas do Fundo, no montante de R\$ 110.850.000,00 (cento e dez milhões e oitocentos e cinquenta mil reais), divididos em 1.108.500 (um milhão e cento e oito mil e quinhentas Cotas), em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, conforme Anexo I ao presente Regulamento;
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
“ <u>Representante de Cotista</u> ”:	Representante eleito em Assembleia Geral pelos cotistas do Fundo, conforme Capítulo XIV deste Regulamento;
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 42Parágrafo 1º deste Regulamento;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Pelos serviços de administração, gestão, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, será cobrada do Fundo, mensalmente, a Taxa de Administração, calculada de acordo com a fórmula descrita no Artigo 34 deste Regulamento.

### **CAPÍTULO III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**



**Artigo 3º** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos preponderantemente na aquisição dos Ativos Imobiliários, ou ainda, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O objetivo do Fundo é proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e, incluindo, por meio da locação destes Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e a consequente obtenção de renda dos Ativos Imobiliários, sendo possível inclusive a obtenção de ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Imobiliários.

**Artigo 4º** O Administrador, conforme descrito anteriormente, aplicará os recursos do Fundo preponderantemente nos Ativos Alvo, sem necessidade de Assembleia Geral. Poderá, também, aplicar em Ativos de Renda Fixa desde que com liquidez compatível com as necessidades do Fundo. Quaisquer outros ativos que não os citados deverão ser aprovados em Assembleia Geral.

**Parágrafo 1º** Eventuais locações de imóveis serão regidas pela Lei nº 8.245/91, de forma que será permitida a locação de imóveis nos termos do Artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, o que poderá envolver a aquisição do imóvel ou do direito real sobre o imóvel para construção e/ou reforma e posterior locação, ou apenas a aquisição do imóvel ou do Direito Real sobre o imóvel para posterior locação.

**Parágrafo 2º** Eventual integralização de Cotas em bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição de Cotas e deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º** A aquisição, alienação, permuta, ou reinvestimento em novos Ativos, a antecipação de recebíveis e quaisquer outras operações legalmente permitidas a fundos imobiliários que envolvam os Ativos será realizada pelo Fundo sem necessidade de Assembleia Geral, por intermédio do Administrador e do Gestor, nos termos do parágrafo 2º do artigo 16 abaixo e observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

**Parágrafo 4º** Considerando a possibilidade do Fundo de aplicar em Ativos de Renda Fixa, caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 5º** Será dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros do Fundo que representem até 5% do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM. Considerando a possibilidade do Fundo de aplicar em Ativos de Renda Fixa, na forma do Artigo 4º deste Regulamento, caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador, por conta e ordem do Fundo, poderá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

**Parágrafo 6º** O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.



**Artigo 5º** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Artigo 6º** É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

**Artigo 7º** O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

**Artigo 8º** O Fundo poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território da República Federativa do Brasil.

**Artigo 9º** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo certo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, tomada por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

#### **CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

**Artigo 10** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

**Parágrafo 1º** As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

**Parágrafo 2º** As atividades de escrituração das Cotas serão exercidas pelo Banco Escriturador.

**Parágrafo 3º** As atividades de distribuição das Cotas objeto da Primeira Emissão serão exercidas pelos Coordenadores, em regime de melhores esforços, sendo que os Coordenadores poderão, sujeito aos termos e às condições do contrato de distribuição relativo à Primeira Emissão, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, caso os Coordenadores entendam adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder, mediante anuência prévia dos demais Coordenadores, com cada instituição contratada um termo de adesão ao contrato de distribuição relativo à Primeira Emissão.

**Parágrafo 4º** As atividades de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo serão exercidas pelo Gestor.

**Artigo 11** O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

**Artigo 12** O Administrador e o Gestor serão substituídos nos casos de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia ou descredenciamento pela CVM.

**Parágrafo 1º** Na hipótese de renúncia do Gestor ou do Administrador, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto e sucessor ou, no caso de renúncia do Administrador, deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) o Administrador deve permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Ativos Imobiliários e Direitos Reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata



da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 2º** Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira pelo Administrador ou pelo Gestor, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 3º** Após a averbação referida no Parágrafo 1º, inciso (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**Parágrafo 4º** No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

**Parágrafo 5º** Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

**Artigo 13** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

**I -** Adquirir, por conta e ordem do Fundo, os Ativos Alvos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, observado o parágrafo 2º do artigo 16 abaixo;

**II -** Adquirir, por conta e ordem do Fundo ou outorgar os poderes suficientes ao Gestor para que este adquira por conta e ordem do Fundo, quando aplicável, os Ativos de Renda Fixa que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

**III -** Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (a) não integram o ativo do Administrador;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser;
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

**IV -** Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos Ativos Alvos 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 e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da Instrução CVM 472.



**V -** 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;

**VI -** Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

**VII -** Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

**VIII -** Manter, sob sua custódia, ou custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários, quais sejam, os Ativos de Renda Fixa, adquiridos com recursos do Fundo, quando aplicável;

**IX -** No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso IV, acima, até o término do procedimento;

**X -** Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;

**XI -** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

**XII -** Observar as disposições constantes deste Regulamento, do prospecto, caso aplicável, e do Compromisso de Investimento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

**XIII -** Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvos sob sua responsabilidade.

**Parágrafo 1º -** O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços, ressalvados os prestadores de serviços abaixo elencados e já contratados pelo Fundo:

**I -** Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

**II -** Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

**III -** Escrituração das Cotas;

**IV -** Custódia de ativos financeiros;

**V -** Auditoria independente;

**VI -** Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

**VII -** Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvos integrantes do seu patrimônio.

**Parágrafo 2º -** Sempre que for do interesse do Fundo, o Fundo será representado nas assembleias gerais e reuniões de condomínio relativas aos ativos detidos pelo mesmo. O Administrador, a seu critério, diretamente ou por





representantes legalmente constituídos para tal fim, poderá comparecer nas assembleias dos ativos detidos pelo Fundo e votar, hipótese em que divulgará, nas demonstrações financeiras anuais, o teor e a justificativa dos votos.

**Artigo 14** O Administrador, consoante o disposto na Instrução CVM 472, poderá contratar um Consultor Imobiliário para que este preste os seguintes serviços:

**I -** Assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao Administrador, 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 ao Administrador na negociação para aquisições de novos Ativos-Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;

**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.

**Parágrafo 1º -** O Consultor Imobiliário, caso venha a ser contratado, receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do Fundo a título de encargo.

**Parágrafo 2º -** O Consultor Imobiliário caso venha a ser contratado prestará os serviços ao Fundo até o prazo estabelecido no respectivo contrato de prestação de serviços ou será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quóruns previstos no Capítulo VIII deste Regulamento. Na hipótese de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador escolherá um novo Consultor Imobiliário em até 30 (trinta) dias contados da referida renúncia.

**Artigo 15** O Administrador, consoante o disposto na Instrução CVM 472, irá contratar o Banco Escriturador para prestar serviço de escrituração de cotas.

**Parágrafo Único** O Banco Escriturador receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima definida no contrato de prestação de serviços, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e paga pelo Administrador, mas de responsabilidade direta do Fundo no limite da taxa de administração.

**Artigo 16** O Gestor será o responsável pela gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os valores mobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

**Parágrafo 1º -** Observada a política de investimentos descrita neste Regulamento, são obrigações do Gestor:

**I -** gerir os Ativos que comporão a carteira de valores mobiliários do Fundo, observado o disposto no 2º do artigo 29 da Instrução CVM 472;

**II -** supervisionar a conformidade dos investimentos financeiros do Fundo;

**III -** monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;



- IV** - análise, seleção, avaliação e recomendação de investimentos ou desinvestimentos em ativos financeiros;
- V** - condução e execução de estratégia de saída para os investimentos em ativos financeiros realizados pelo Fundo;
- VI** - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- VII** - elaboração de relatórios dos investimentos em ativos financeiros realizados pelo Fundo.

**Parágrafo 2º** - O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços, inclusive os poderes para adquirir, alienar e reinvestir em novos Ativos, por conta e ordem do Fundo, os valores mobiliários que comporão o patrimônio do Fundo. O Fundo, por meio do Administrador e por meio deste Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

**Parágrafo 3º** - Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido neste Capítulo.

**Parágrafo 4º** - O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**Parágrafo 5º** - O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

## **CAPÍTULO V - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 17** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**Artigo 18** Observada a possibilidade de reinvestimento pelo Fundo em outros Ativos nos termos da Política de Investimento prevista neste Regulamento, as Cotas poderão ser amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, na hipótese de desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Artigo 19** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos do Fundo, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.



**Parágrafo 1º** 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 2º** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

**Parágrafo 3º** Após a partilha de que trata o caput acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

**Parágrafo 4º** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

**Parágrafo 5º** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no caput acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

**Parágrafo 6º** O Administrador e qualquer dos prestadores de serviço do Fundo, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**Parágrafo 7º** Após a partilha do Ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I - O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II - O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

**Parágrafo 8º** No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o Artigo 50 da Instrução CVM 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

**Parágrafo 9º** Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **CAPÍTULO VI - DAS COTAS E DA SUBSCRIÇÃO E DA INTEGRALIZAÇÃO**

**Artigo 20** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 100.000.000 (cem milhões) de Cotas.

**Parágrafo 1º** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital ou em bens imóveis e em direitos relativos a imóveis, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente,



documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central, conforme deverá ser previsto no respectivo Boletim de Subscrição de cada emissão de cotas realizada pelo Fundo.

**Parágrafo 2º** O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas integralizadas.

**Parágrafo 3º** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas, sendo certo que na hipótese de negociação das cotas do Fundo em mercado secundário será vedada a negociação de cotas fracionárias.

**Parágrafo 4º** O boletim de subscrição é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas, de acordo com prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição e demais documentos da respectiva oferta pública de cotas realizada pelo Fundo, sendo certo que o investidor deverá integralizar o valor subscrito conforme previsto no respectivo boletim de subscrição e nos demais documentos da respectiva oferta pública de cotas realizada pelo Fundo. A formalização dos pedidos de reserva e dos boletins de subscrição do Fundo poderá, inclusive, ser realizada de forma digital pelas instituições participantes da respectiva oferta pública de cotas realizada pelo Fundo.

**Parágrafo 5º** Os Cotistas Inadimplentes que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos no Boletim de Subscrição ficarão de pleno direito constituídos em mora, conforme previsto nos referidos documentos, quando aplicável.

**Parágrafo 6º** Os Cotistas do Fundo:

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

**Parágrafo 7º** Não haverá resgate de Cotas.

**Artigo 21** A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400, sendo certo que a mesma encontra-se descrita no Anexo I ao presente Regulamento.

**Parágrafo 1º** A partir da segunda emissão de Cotas do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

**Parágrafo 2º** Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.



**Parágrafo 3º** O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do respectivo anúncio de início, ou até a data da divulgação do respectivo anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro.

**Parágrafo 4º** Quando da subscrição, cada Cotista deverá: (i) assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail); e (ii) caso aplicável, o Cotista assinará o Boletim de Subscrição e, se for o caso, o compromisso de investimento, obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas. Caberá exclusivamente ao Cotista informar ao Administrador a alteração de seus dados cadastrais.

**Artigo 22** Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

**Parágrafo 1º** Com relação aos direitos dos Cotistas nas futuras emissões de Cotas do Fundo, fica estabelecido que: (i) aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM; (ii) as Cotas objeto das futuras Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

**Parágrafo 2º** O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando da emissão de novas Cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização da nova oferta de Cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder e o Administrador.

**Artigo 23** Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observado o disposto na Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** O percentual máximo do total das cotas 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), sob pena de o Fundo passar a sofrer tributação aplicável às pessoas jurídicas.

## **CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 24** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I -** Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II -** Alteração do Regulamento do Fundo;
- III -** Destituição ou substituição do Administrador e escolha do seu substituto;
- IV -** Autorização ou rejeição para a emissão de novas cotas do Fundo;
- V -** Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;



- VI** - Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas e disciplinadas neste Regulamento;
- VII** - Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- VIII** - Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se houver;
- IX** - Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável;
- X** - Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI** - Alteração da Taxa de Administração; e
- XII** - Destituição ou substituição do Gestor e escolha do seu substituto.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no Inciso I deste Artigo 24, deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias corridos após o término do exercício social.

**Parágrafo 2º** - Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, calculado com base nas participações dos Cotistas na data de convocação, ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. Tal requerimento deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, os quais devem ser encaminhados em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**Parágrafo 3º** - O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

**Parágrafo 4º** - As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**Artigo 25** A convocação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de sua realização, sendo de 30 (trinta) dias para Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo 1º** Independentemente das formalidades previstas no caput, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

**Parágrafo 2º** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

**Artigo 26** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.



**Artigo 27** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

**Parágrafo 1º** A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

**Parágrafo 2º** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista neste Regulamento.

**Artigo 28** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo 1º** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste CAPÍTULO VII - e na regulamentação em vigor.

**Parágrafo 2º** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II - Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III - Ser dirigido a todos os Cotistas.

**Artigo 29** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 30** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previsto abaixo, não se computando os votos em branco.

**Parágrafo Único** - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, IX e XI do Artigo 24 acima dependerão da aprovação de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**Artigo 31** É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do Artigo 28, acima, bem como o procedimento estabelecido na Instrução CVM 472.

**Artigo 32** As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização, sendo certo que o sumário das decisões tomadas em Assembleia Geral Extraordinária serão disponibilizadas no mesmo dia de sua realização.

**Artigo 33** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.



**I -** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador ou seu Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**II -** Não se aplica o disposto no item I, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item anterior; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata a legislação aplicável.

## **CAPÍTULO VIII - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Artigo 34** Pelos serviços de administração, tesouraria, gestão, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelo serviço de escrituração das Cotas do Fundo será cobrada pelo Administrador do Fundo, mensalmente, uma taxa de administração ("Taxa de Administração").

**Parágrafo 1º** Os encargos e custos com a contratação de serviços de custódia de ativos financeiros e de auditoria independente serão considerados despesas do Fundo. Os demais custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados no *caput* deste Artigo, deverão ser pagos pelo Administrador, podendo o mesmo fazê-lo diretamente pelo Fundo, no limite da respectiva taxa de administração.

**Parágrafo 2º** O Gestor receberá pelos seus serviços uma remuneração definida no contrato de prestação de serviços, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação, sendo que o Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente ao Gestor, no limite da Taxa de Administração. Os pagamentos ao Gestor serão efetuados, em moeda corrente nacional, mensalmente, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços ao Fundo.

**Artigo 35** A Taxa de Administração será (a) devida a partir da data da primeira integralização de Cotas por um Cotista e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída; (b) será calculada e provisionada diariamente sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, e será paga, mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração; e (c) equivalente a 1% (um por cento) ao ano calculada (1) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 21.500,00 (vinte um mil e quinhentos reais), o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) ou índice equivalente que venha a substituí-lo ou (2) 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, como por exemplo, o IFIX, 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, observado o valor mínimo mensal acima previsto. A Taxa de Administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o Administrador preste serviços ao Fundo, como administrador, deverá ser calculada *pro rata* com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período. Caso o Fundo não possua recursos suficientes para efetuar o pagamento da Taxa de Administração nas respectivas datas de





vencimento, a Taxa de Administração deverá ser provisionada até a data em que o Fundo tenha recursos para pagar tal Taxa de Administração.

**Artigo 36** Sem prejuízo do quanto previsto nos itens acima, qualquer alteração no escopo de trabalho dos prestadores de serviço contratados pelo Fundo e não previstas nos respectivos contratos de prestação de serviços poderá ensejar em revisão da referida remuneração, devendo ser aditado o referido contrato de prestação de serviço.

**Artigo 37** Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiver autorizada pela Instrução CVM 472 e expressamente prevista como para ser deduzida diretamente do patrimônio do Fundo, será deduzida da Taxa de Administração.

## **CAPÍTULO IX - DO CONFLITO DE INTERESSE**

**Artigo 38** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor de Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

**I -** A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

**II -** A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

**III -** A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

**IV -** A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no Artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e

**V -** A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 46 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 2º** Consideram-se pessoas ligadas:

**I -** A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

**II -** A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

**III -** Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.



## **CAPÍTULO X - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Artigo 39** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente.

**Artigo 40** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

**Parágrafo 1º** As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

**Parágrafo 2º** 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 do Administrador.

## **CAPÍTULO XI - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO**

**Artigo 41** Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

## **CAPÍTULO XII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 42** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**Parágrafo 1º** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada Reserva de Contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa.

**Parágrafo 2º** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista abaixo.

**Parágrafo 3º** O resultado auferido pelo Fundo no período, de acordo com o previsto no Parágrafo 3º do Artigo 422 acima, será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês. Os valores previstos neste parágrafo serão distribuídos aos Cotistas observados os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.

**Parágrafo 4º** Farão jus aos referidos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

## **CAPÍTULO XIII - DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Artigo 43** É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:



- I - Receber depósito em sua conta corrente;
- II - Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas 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 Cotas do próprio Fundo;
- VII - Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII - Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX - Sem prejuízo do disposto no artigo 38 deste Regulamento e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham no mínimo 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas;
- 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 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, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- XIV - Praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo Único** É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

- I - Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II - Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

## **CAPÍTULO XIV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**



**Artigo 44** O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, com um prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I -** Ser Cotista do Fundo;
- II -** não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III -** não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV -** não ser administrador, consultor especializado ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V -** não estar em conflito de interesses 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 Primeiro** - A assembleia que deliberar sobre a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe mandato, podendo prever hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

**Parágrafo Segundo** – Cabe ao representante dos cotistas informar ao Administrador e aos Cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer sua função.

## **CAPÍTULO XV - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**Artigo 45** Os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

**Parágrafo 1º** De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, 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 Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I -** O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas 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) Cotistas; e

**III -** As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo 2º** 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 de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

**Parágrafo 3º** Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

**Parágrafo 4º** Caso na Primeira Emissão de Cotas do Fundo não seja atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores, os Cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido, conforme melhor descrito abaixo.

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.



Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Parágrafo 5º** Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

## **CAPÍTULO XVI - DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 46** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

**Parágrafo Único** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Artigo 47** As Partes elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2016.

---

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



## ANEXO I

### CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO

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

Montante Total da Primeira Emissão	R\$ 110.850.000,00 (cento e dez milhões e oitocentos e cinquenta mil reais)
Quantidade de Classes	Classe Única
Quantidade Total de Cotas	1.108.500 (um milhão e cento e oito mil e quinhentas) Cotas
Distribuição Parcial	A Primeira Emissão não contará com a possibilidade de distribuição parcial.
Preço de Emissão por Cota	R\$ 100,00 (cem reais)
Prazo da Oferta	Até 6 (seis) meses contados da data do início da distribuição ou até a data da divulgação do respectivo anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro.
Integralização de Cotas	As Cotas da Primeira Emissão subscritas serão integralizadas em moeda corrente nacional, na forma e prazo estabelecidos nos documentos da Primeira Emissão.
Distribuição	A distribuição de Cotas do Fundo será realizada pelo <b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 228, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 na qualidade de Coordenador Líder da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, pelo Administrador na qualidade de Coordenador da Primeira Emissão de Cotas do Fundo e pelo <b>BANCO FATOR S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares, CEP 04530-001, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06 qualidade de Coordenador da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, sendo que os Coordenadores poderão contratar outras sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder, mediante anuência prévia dos demais Coordenadores, com cada instituição contratada um termo de adesão ao contrato de distribuição relativo à Primeira Emissão, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta pública, nos termos da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM nº 400.
Negociação	As cotas subscritas e integralizadas na Primeira Emissão serão admitidas à negociação secundária, em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

# Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 13a83f220db27efeb623aaf35ecc1e35

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

## Características do registro

## Características do documento original

<b>Arquivo:</b>	Américas 700 FII - 1º Alteração - Regulamento (v NFBC 19 12 16) limpa (2)_Assinado Gabriel_Assinado Rodrigo.pdf
<b>Páginas:</b>	23
<b>Nomes:</b>	1
<b>Descrição:</b>	Regulamento
<b>Registro:</b>	Vinculado
<b>Protocolo averbado:</b>	1890389

## Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=GABRIEL OTAVIO LANSAC:33785606818, OU=Autenticado por AR CERTISIGN, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 28/11/2016 à 28/11/2017  
**Data/Hora computador local:** 19/12/2016 14:42:41  
**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=Autenticado por AR CERTISIGN, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 29/11/2016 à 29/11/2017  
**Data/Hora computador local:** 19/12/2016 14:44:11  
**Carimbo do tempo:** Não