

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DO



AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 26.499.833/0001-32

de 1.108.500

(um milhão, cento e oito mil e quinhentas)

Cotas, perfazendo um valor de

R\$ 110.850.000,00

(cento e dez milhões e oitocentos e cinquenta mil reais)

Código ISIN nº BRAMCTF009 - Código de Negociação das Cotas na BM&FBOVESPA: AMCA11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Passiva - Segmento de Atuação: Híbrido

Registro da Oferta na CVM sob o nº [e]



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

O AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), administrado pela 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 ("Administrador" ou "Geração Futuro"), e cuja gestão é realizada pela 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; devidamente credenciada como prestadora de serviços de gestão de carteiras de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 14.519, de 30 de setembro de 2015 ("Gestor"), está realizando uma oferta pública de distribuição ("Oferta") de 1.108.500 (um milhão, cento e oito mil e quinhentas) cotas em classe e série únicas da primeira emissão do Fundo ("Cotas" ou "Cotas da Primeira Emissão" e "Primeira Emissão", respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota da Primeira Emissão"), na data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total de R\$ 110.850.000,00 (cento e dez milhões e oitocentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão ("Montante Total da Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"). As Cotas da Primeira Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma Data de Emissão, e cada investidor poderá subscrever e integralizar no mínimo, 100 (cem) Cotas da Primeira Emissão, no montante equivalente, na Data de Emissão, a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor").

O Fundo foi constituído pelo Administrador através do "Instrumento Particular de Constituição do Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário", formalizado em 19 de outubro de 2016, o qual aprovou a primeira emissão de Cotas, a Oferta, bem como o regulamento do Fundo, devidamente registrado, em 24 de outubro de 2016, sob o nº 1888413, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Regulamento"). O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos preponderantemente na aquisição dos seguintes ativos imobiliários: (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 ("Loja 218"); 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 ("Loja 318"), atualmente alugados pela Vale S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 700, bloco 8, loja 318, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.592.510/0001-54 ("Locatária" ou "Vale") por meio dos respectivos contratos de locação não residencial da Loja 218 e da Loja 318 firmados entre a Vale e o Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.235.622/0001-61, atual proprietário da Loja 218 e da Loja 318 e promitente vendedor dos referidos imóveis ao Fundo ("Promitente Vendedor" ou "Locador"). 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 nº 472, ou ainda, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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 ("Coordenador Líder" ou "Distribuidor Líder") foi contratado para ser o coordenador líder e estruturar a Oferta, o Administrador do Fundo atuará como coordenador da Oferta e o BANCO FATOR S.A., 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 33.644.196/0001-06foi contratado para ser o coordenador da Oferta ("Banco Fator" e em conjunto com a Geração Futuro doravante denominados individualmente como "Coordenador" e em conjunto com o Coordenador Líder doravante denominados "Coordenadores").

O Prospecto Preliminar contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das informações relativas à Oferta, às Cotas da Primeira Emissão, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide Item "Política de Investimento do Fundo" nas páginas 61 a 62 do Prospecto Preliminar ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto").

O registro de constituição e funcionamento do Fundo foi deferido pela CVM sob o Código CVM nº 434-0, em 18 de novembro de 2016. O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM em 18 de novembro de 2016.

Nos termos do Ofício 715/2016-DRE de 26 de dezembro de 2016, a BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA S.A.") deferiu a listagem do Fundo para negociação das Cotas de sua emissão no mercado de bolsa operacionalizado e administrado pela BM&FBOVESPA S.A., observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

As Cotas da Primeira Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela BM&FBOVESPA.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS. A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

Os Investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 39 a 51 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Primeira Emissão.

A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade das Cotas da Primeira Emissão a serem distribuídas.

O Prospecto Definitivo da Oferta estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de cada Coordenador, das Instituições Contratadas, da BM&FBOVESPA e da CVM.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



ADMINISTRADOR/COORDENADOR



GESTOR



IMÓVEL

Avenida das Américas, nº 700, Salas 218 e 318, localadas para Vale S.A.

INSTITUIÇÕES CONTRATADAS



ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto é 15 de fevereiro de 2017

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO E ATESTA QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO, E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO NAS PÁGINAS 39 A 51, BEM COMO QUE TOMOU CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO REGULAMENTO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM E DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

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

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO III A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	7
Definições	9
Sumário da Oferta	17
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	25
Características da Oferta	27
Cronograma Indicativo da Oferta	36
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo	37
3. FATORES DE RISCO	39
Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas do Fundo	41
Riscos de Liquidez das Cotas do Fundo	41
Risco de Mercado	41
Risco de Crédito	42
Risco de Descontinuidade	42
Risco de Derivativos	42
Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios	42
Riscos Referentes à Oferta	43
Risco de Não Colocação da Oferta	43
Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta	43
Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	43
Risco de concentração de titularidade de Cotas do Fundo	44
Risco relativo às novas emissões de Cotas	44
Risco Tributário	44
Risco de desapropriação	45
Risco imobiliário	45
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada Ativo Imobiliário	45
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada Ativo Imobiliário	46
Riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo	46
Risco de vacância	47
Risco de Rescisão dos Contratos de Locação da Loja 218 e da Loja 318 e de Discussão do Pagamento da Multa Indenizatória	48
Risco da aquisição de imóveis ainda não plenamente regularizados	48
Riscos relacionados às dívidas de IPTU da Loja 218 e da Loja 318	48
Risco de sinistro	49
Risco de contingências ambientais	49
Risco inerente à propriedade dos Ativos Imobiliários	49
Risco de despesas extraordinárias	49
Risco jurídico	49
Risco de baixa liquidez dos investimentos do Fundo	49
Risco de concentração da Carteira do Fundo	50
Risco Operacional	50
Perdas não cobertas pelos seguros contratados	50
Maior influência do cotista majoritário nas decisões do Fundo	50
Risco de Governança	50
Risco de conflito de interesses	51
Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta	51
Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador e do Gestor	51

4. O AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	53
Forma, Base Legal e Prazo de Duração.....	55
Público Alvo	55
Objetivo do Fundo.....	55
Da Administração, da Gestão e da Prestação de Serviços.....	55
Política de Investimento do Fundo.....	61
Da Política de Distribuição de Resultados.....	62
Da Política de Divulgação de Informações	63
Características, Direitos, Emissão, Subscrição, Integralização das Cotas	66
Resgate das Cotas.....	68
Patrimônio Líquido do Fundo e das Demonstrações Contábeis	68
Amortização e Liquidação.....	69
Assembleia Geral de Cotistas.....	70
Comunicações	73
Taxas e Encargos do Fundo.....	74
Do Representante de Cotistas.....	76
Conflitos de Interesse	77
Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo.....	78
Atendimento aos Cotistas	81
5. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS	83
Empreendimento.....	85
Locatária do Imóvel é a Vale S.A., uma das Maiores Mineradoras do Mundo.....	89
Imóvel é a Sede Global da Vale S.A.....	90
Localização do Ativo Alvo	90
6. DESCRIÇÃO DA LOCAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS.....	93
Contrato de Locação Loja 318.....	95
Contrato de Locação Loja 218.....	98
7. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	101
Características dos fundos de investimento imobiliário	103
Por que investir em FII's?	103
Evolução do IFIX e Novas Ofertas de FII's.....	104
Liquidez de FII's retoma crescimento.....	105
8. MERCADO IMOBILIÁRIO NO RIO DE JANEIRO	107
Mercado imobiliário no Rio de Janeiro.....	109
9. AVALIAÇÃO E RETORNO ESPERADO	111
Tese de investimento do Américas 700 FII.....	113
Racional da Avaliação.....	113
10. INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR, GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA	115
Informações sobre o Administrador	117
Informações sobre o Gestor.....	117
Informações sobre o Coordenador Líder - Grupo Brasil Plural	119
Informações sobre o Coordenador – Banco Fator	121
Auditoria	123

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	125
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor.....	127
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder	127
Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder	127
Relacionamento entre o Administrador e o Banco Fator	127
Relacionamento entre o Gestor e o Banco Fator	127
12. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA.....	129
Administrador	131
Gestor.....	131
Coordenador Líder	131
Banco Fator	131
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM.....	131
Ambiente de Negociação	131
Assessores Legais	131
ANEXOS	133
Anexo I - Instrumento particular de Constituição do Fundo.....	135
Anexo II - Regulamento do Fundo	139
Anexo III - Estudo de Viabilidade	165
Anexo IV - Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM nº 400	221
Anexo V - Declaração do Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM nº 400	225

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

“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, 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.
“Anúncio de Encerramento”:	Anúncio de encerramento da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.
“Anúncio de Início”:	Anúncio de início da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.
“Assembleia Geral de Cotistas”:	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, devidamente disciplinada na página 70 deste Prospecto.
“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 nº 472.

“Auditor Independente”:	KPMG Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Av. Almirante Barroso, 52, 4º Andar, CEP 20031-000, Rio de Janeiro-RJ, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
“Aviso ao Mercado”	O aviso que será divulgado em 21 de dezembro de 2016 informando ao mercado os termos e condições da Oferta.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.
“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.
“BM&FBOVESPA”:	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”:	O documento que formaliza a subscrição das Cotas da Primeira Emissão pelo Investidor.
“CBRE”:	A CB Richard Ellis, a qual prestará os serviços de administração e gerenciamento dos Contratos de Locação.
“CETIP”	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
“CMN”:	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código Anbima”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas – Fundos de Investimento.
“Comunicado ao Mercado”:	Comunicado ao Mercado divulgado em 15 de fevereiro de 2017 sobre o Novo Cronograma Estimado da Oferta e a disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar.
“Contrato de Distribuição”:	Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças, a ser firmado entre o Fundo e os Coordenadores.
“Contrato de Gestão”:	Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento e Outras Avenças, celebrado entre o Administrador e o Gestor.
“Contrato de Locação Loja 218”:	"Contrato de Locação Não Residencial" e seus respectivos aditamentos, por meio do qual a Vale, na qualidade de Locatária, e o Promitente Vendedor, na qualidade de Locador, contrataram a locação de um dos Ativos Imobiliários (a Loja 218).
“Contrato de Locação Loja 318”:	"Contrato de Locação Não Residencial" e seus respectivos aditamentos, por meio do qual a Vale, na qualidade de Locatária, e o Promitente Vendedor, na qualidade de Locador, contrataram a locação de um dos Ativos Imobiliários (a Loja 318).
“Contratos de Locação”:	Quando mencionados em conjunto o Contrato de Locação Loja 218 e o Contrato de Locação Loja 318.

“Coordenadores”:	Quando mencionados em conjunto o Coordenador Líder, a Geração Futuro e o Banco Fator.
“Coordenador Líder” ou “Distribuidor Líder”:	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.
“Cotas” ou “Cotas da Primeira Emissão”:	Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, inclusive as cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
“Cotas de FII”:	Cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM nº 472.
“Cotistas”:	Titulares de Cotas.
“Custodiante”:	Nos termos do §3º do artigo 29 da Instrução CVM nº 472 será dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros 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.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”:	A data de integralização das Cotas.
“Data de Início”:	A data de início do Fundo que é a data em que ocorreu a primeira integralização de cotas do Fundo.
“Data de Liquidação”:	Data da primeira integralização das Cotas do Fundo no âmbito da presente Oferta.
“Dia Útil”:	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e aqueles sem expediente na BM&FBovespa;
“Encargos, Custos e a Contratação de Prestadores de Serviços pelo Fundo”:	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 artigo 34 do Regulamento do Fundo, deverão ser pagos pelo Administrador, podendo o mesmo fazê-lo diretamente pelo Fundo, no limite da respectiva taxa de administração. Sem prejuízo do quanto previsto 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.

	Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiver autorizada pela Instrução CVM nº 472 e expressamente previstas como para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, será deduzida da Taxa de Administração.
“Escriturador”:	Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, São Paulo-SP; devidamente autorizada pela CVM e contratada pelo Administrador para prestar os serviços de escrituração de Cotas.
“Estudo de Viabilidade”:	Estudo de Viabilidade do Fundo, que será elaborado pela Jones Lang Lasalle S.A. nos termos do Anexo III do Prospecto.
“FII”:	Fundo de Investimento Imobiliário.
“Fundo”:	Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo 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.
“Gestor”:	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; devidamente credenciada como prestadora de serviços de gestão de carteiras de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 14.519, de 30 de setembro de 2015.
“Governo Federal”:	Governo da República Federativa do Brasil.
“IBGE”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituições Contratadas”:	Os Coordenadores poderão, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, 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.
“Instituições Participantes da Oferta”:	As Instituições Contratadas em conjunto com os Coordenadores.

“Instrução CVM nº 400”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 476”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 494”:	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 539”	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 554”:	Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 555”:	Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
“Investidor(es)”:	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, sendo expressamente vedada a subscrição e integralização de cotas do Fundo por clubes de investimento, nos termos da Instrução CVM nº 494.
“Investidores Institucionais”	São os fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, observado o Investimento Mínimo por Investidor, que participarão da Oferta Institucional, sendo que os Coordenadores levarão em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica para o Fundo, devendo as Instituições Participantes da Oferta assegurar que o tratamento conferido a todos os Investidores seja justo e equitativo.
“Investidores Profissionais”	São os investidores que se enquadrarem no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.
“Investidores Qualificados”	São os investidores que se enquadrarem no artigo 9-B da Instrução CVM nº 539.
“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.

“IR”:	Imposto de Renda.
“Lei nº 8.245”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.
“Lei nº 8.668”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
“Lei nº 9.779”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
“Lei nº 10.406” ou “Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
“Lei nº 10.931”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
“Locatária” ou “Vale”	Vale S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 700, bloco 8, loja 318, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.592.510/0001-54.
“Loja 218”:	Ativo Imobiliário objeto de aquisição pelo Fundo, objeto do Contrato de Locação Loja 218.
“Loja 318”:	Ativo Imobiliário objeto de aquisição pelo Fundo, objeto do Contrato de Locação Loja 318.
“Novas Emissões”:	O Fundo poderá, desde que aprovado previamente pela Assembleia Geral de Cotistas, e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM, emitir novas cotas em diferentes emissões e séries.
“Oferta”:	Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.
“Oferta de Varejo”	Parte da Oferta destinada a quaisquer pessoas físicas, residentes e domiciliadas no Brasil, as pessoas jurídicas e demais investidores que não se enquadrem como Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor.
“Oferta Institucional”	Parte da Oferta destinada a Investidores Institucionais.
“Pedido de Reserva”	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a reserva de Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores durante o Período de Reserva.
“Período de Reserva”:	O período a ser divulgado no Aviso ao Mercado no qual os Investidores interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta.
“Pessoas Ligadas”:	Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472, quais sejam: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados

	previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, 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.
“Pessoas Vinculadas”:	São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador, (ii) o administrador ou controlador dos Coordenadores e das Instituições Contratadas (iii) o administrador ou controlador do Gestor, (iv) as demais pessoas vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii), ou (iv).
“Política de Investimento”:	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na página 61 deste Prospecto.
“Prazo de Colocação”:	O período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.
“Primeira Emissão” ou “1ª Emissão”:	A primeira emissão, em série única, de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
“Promitente Vendedor” ou “Locador”:	Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário.
“Prospecto” ou “Prospecto Preliminar”:	Este Prospecto Preliminar da Oferta.
“Prospecto Definitivo”:	O Prospecto Definitivo da Oferta.
“Público Alvo”:	A Oferta tem como público alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor, de forma que é vedada a subscrição e integralização de cotas do fundo por clubes de investimento, nos termos da Instrução CVM nº 494.
“Regulamento”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, constante do Anexo II ao presente Prospecto.
“Remuneração do Gestor”:	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.
“Representantes dos Cotistas”:	A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

<p>“Taxa de Administração”:</p>	<p>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”).</p> <p>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 e 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 <i>pro rata</i> 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.</p>
<p>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”</p>	<p>Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição que venham a ser celebrados entre o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas, conforme anexo I do Contrato de Distribuição.</p>
<p>“Termo de Adesão ao Regulamento”:</p>	<p>Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo.</p>

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da Primeira Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do item do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 39 a 51 deste Prospecto.

Emissor	Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário.
Forma de Constituição do Fundo	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Política de Investimento	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.
Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária	<p>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.</p> <p>O resultado auferido pelo Fundo no período, de acordo com o previsto acima, será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês. Os valores previstos acima serão distribuídos aos Cotistas observados os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.</p> <p>Farão jus aos referidos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último útil dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.</p> <p>Observada a possibilidade de reinvestimento pelo Fundo em outros Ativos, nos termos da Política de Investimentos prevista no 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.</p>

Taxas do Fundo	<p>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, a Taxa de Administração.</p> <p>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.</p>
Assembleia Geral de Cotistas	<p>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.</p> <p>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. Independentemente das formalidades de convocação previstas Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.</p> <p>Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.</p> <p>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.</p> <p>As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, IX e XI do Artigo 24 do Regulamento 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.</p> <p>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 do Regulamento, bem como o procedimento estabelecido na Instrução CVM nº 472.</p>
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente para aquisição dos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo.</p>

Montante Total da Oferta	R\$ 110.850.000,00 (cento e dez milhões e oitocentos e cinquenta mil reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Quantidade de Cotas da Oferta	1.108.500 (um milhão, cento e oito mil e quinhentas) Cotas.
Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na Data de Liquidação.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Prazo de Colocação	O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	A distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada em mercado de balcão não organizado.
Investimento Mínimo por Investidor:	Cada investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão. O Investimento Mínimo por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.
Valor Máximo de Aplicação	Não há.
Subscrição e Integralização das Cotas	No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição das Cotas perante os Coordenadores e as Instituições Contratadas, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento após a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a integralização das Cotas será realizada na data de liquidação estabelecida no Boletim de Subscrição, de acordo com o preço de Integralização aplicável. Na Data de Integralização das Cotas do Fundo, as Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão.
Distribuição Parcial	Não será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão.
Local de Admissão e Negociação das Cotas da Primeira Emissão	Nos termos do Ofício 715/2016-DRE, de 26 de dezembro de 2016, a BM&FBOVESPA S.A. deferiu a listagem do Fundo para negociação das Cotas da Primeira Emissão no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e no mercado de bolsa, operacionalizado e administrado pela BM&FBOVESPA S.A., observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

	<p>As Cotas da Primeira Emissão não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.</p> <p>As Cotas da Primeira Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas da Primeira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.</p>
Público Alvo da Oferta	<p>A Oferta tem como público alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor, de forma que é vedada a subscrição e integralização de cotas do fundo por clubes de investimento, nos termos da Instrução CVM nº 494.</p>
Inadequação de Investimento	<p>O investimento em Cotas da Primeira Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 39 a 51 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da Primeira Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.</p>
Procedimentos de Distribuição	<p>As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.</p> <p>O período de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participações da Oferta deverão realizar a distribuição de Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (iii) que os representantes de venda das Instituições Contratadas, caso venham a ser contratadas pelos Coordenadores recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores; e (iv) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas, conforme indicado abaixo.</p>

Após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores e a coleta de Pedidos de Reserva, a critério dos Coordenadores, durante o período para o recebimento de reservas estabelecido no Prospecto Preliminar.

A efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores.

A fração mínima de 60% (sessenta por cento) das Cotas da Oferta será destinada preferencialmente à Oferta de Varejo. Observado o percentual mínimo destinado à Oferta de Varejo, o restante da Oferta poderá ser integralmente direcionado para Oferta Institucional, a exclusivo critério dos Coordenadores, de modo a acomodar tais Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta, devendo assegurar que o tratamento conferido a todos os investidores seja justo e equitativo. Os Coordenadores poderão adequar o percentual acima entre a Oferta de Varejo e a Oferta Institucional conforme a demanda em cada tranche da Oferta para atingir o Montante Total da Oferta.

Não haverá a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de *bookbuilding*).

Iniciado o Período de Reserva, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Pedido de Reserva, sendo certo que a integralização de todas as Cotas será realizada em uma única data de liquidação a ser definida no prospecto definitivo da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva da Oferta e dos Boletins de Subscrição realizados por investidores não exceda a quantidade de Cotas destinada aos investidores durante o Período de Reserva e durante o Período de Colocação, não haverá ordem de chegada, sendo que todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

Observado o artigo 55 da Instrução CVM nº 400, a ordem de chegada na Oferta de Varejo observará o seguinte procedimento:

(a) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à BM&FBOVESPA dos Pedidos de Reserva e das ordens de subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviadas pela Instituição Participante da Oferta que houver colocado a Cota junto ao investidor;

(b) a ordem cronológica de chegada referida no item acima será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela BM&FBOVESPA para liquidação da Oferta, sendo que a BM&FBOVESPA não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do investidor, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar a ordem de investimento junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver celebrado o Pedido de Reserva ou o Boletim de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta informarão à BM&FBOVESPA o valor expresso em reais de cada Pedido de Reserva e de cada ordem de subscrição de Cotas objeto da Oferta. Os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;

(c) em caso de ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA da BM&FBOVESPA, através de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(d) no caso de um potencial investidor efetuar mais de uma ordem de investimento, cada ordem será considerada independente da(s) outra(s), sendo considerada a primeira ordem efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da BM&FBOVESPA. As ordens canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(e) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em (1) alocação parcial, hipótese em que a ordem de investimento do investidor poderá ser atendida em montante inferior ao Investimento Mínimo por investidor, ou (2) mesmo nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela BM&FBOVESPA, conforme o caso.

A integralização das cotas ocorrerá em uma única Data de Liquidação, sendo que a (a) liquidação da Oferta Institucional será realizada diretamente com o Escriturador do Fundo ou de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, a ser definido de comum acordo entre cada Investidor Institucional e os Coordenadores; e a (b) liquidação da Oferta de Varejo ocorrerá exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Liquidação serão realizadas junto ao Escriturador do Fundo, em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com os Coordenadores, devendo os investidores interessados em adquirir tais Cotas remanescentes do Fundo após a Data de Liquidação contatar diretamente os Coordenadores.

Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à BM&FBovespa e/ou à CVM.
Coordenador Líder	Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo, acima qualificado.
Administrador	Geração Futuro Corretora de Valores S.A., acima qualificado.
Gestor	Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados Ltda., acima qualificado.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificado.
Assessores Legais	NFBC Advogados.
Meio de Comunicação das informações relativas a presente Oferta	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução da CVM 400, inclusive, no jornal Valor Econômico e no jornal O Estado de S. Paulo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Coordenador Líder, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta.

Autorizações

A Primeira Emissão e a presente Oferta foram autorizadas pelo Administrador por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário”, formalizado em 19 de outubro de 2016, o qual aprovou a Primeira Emissão de Cotas, a Oferta, bem como o Regulamento do Fundo, devidamente registrado, em 24 de outubro de 2016, sob o nº 1888413, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme alterado pelo “Instrumento Particular de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário”, formalizado em 19 de dezembro de 2016, registrado em 20 de dezembro de 2016, sob o nº 1890389, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta

Será realizada a distribuição pública de 1.108.500 (um milhão, cento e oito mil e quinhentas) Cotas da Primeira Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo

Cada investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.

Não há valor máximo para aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

Público Alvo

A presente Oferta é destinada aos Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor, de forma que é vedada a subscrição e integralização de cotas do fundo por clubes de investimento, nos termos da Instrução CVM nº 494.

Prazo de Colocação

O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Plano de Distribuição, Período de Reserva e Subscrição das Cotas

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

O período de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

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

Após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores e a coleta de Pedidos de Reserva, a critério dos Coordenadores, durante o período para o recebimento de reservas estabelecido no Prospecto Preliminar.

A efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores.

A fração mínima de 60% (sessenta por cento) das Cotas da Oferta será destinada preferencialmente à Oferta de Varejo. Observado o percentual mínimo destinado à Oferta de Varejo, o restante da Oferta poderá ser integralmente direcionado, para Oferta Institucional, a exclusivo critério dos Coordenadores, de modo a acomodar tais Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta, devendo assegurar que o tratamento conferido a todos os investidores seja justo e equitativo. Os Coordenadores poderão adequar o percentual acima entre a Oferta de Varejo e a Oferta Institucional conforme a demanda em cada tranche da Oferta para atingir o Montante Total da Oferta.

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, (a) controladores ou administradores dos Coordenadores ou das Instituições Contratadas ou do Administrador ou do Gestor; (b) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (c) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e/ou (b) acima ("**Pessoas Vinculadas**") observado o Investimento Mínimo por Investidor junto a uma única Instituição Participante da Oferta, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada, de forma a vedar a colocação das Cotas junto a esses investidores caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta.

Não haverá a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de *bookbuilding*).

Iniciado o Período de Reserva, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Pedido de Reserva, sendo certo que a integralização de todas as Cotas será realizada em uma única data de liquidação a ser definida no prospecto definitivo da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva da Oferta e dos Boletins de Subscrição realizados por investidores não exceda a quantidade de Cotas destinada aos investidores durante o Período de Reserva e durante o Período de Colocação, não haverá ordem de chegada, sendo que todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

Observado o artigo 55 da Instrução CVM nº 400, a ordem de chegada na Oferta de Varejo observará o seguinte procedimento:

(a) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à BM&FBOVESPA dos Pedidos de Reserva e das ordens de subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviadas pela Instituição Participante da Oferta que houver colocado a Cota junto ao investidor. As Instituições Participantes da Oferta informarão à BM&FBOVESPA o valor expresso em reais de cada Pedido de Reserva e de cada ordem de subscrição de Cotas objeto da Oferta. Os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;

(b) a ordem cronológica de chegada referida no item acima será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela BM&FBOVESPA para liquidação da Oferta, sendo que a BM&FBOVESPA não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do investidor, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar a ordem de investimento junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver celebrado o Pedido de Reserva ou o Boletim de Subscrição;

(c) em caso de ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA da BM&FBOVESPA, através de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(d) no caso de um potencial investidor efetuar mais de uma ordem de investimento, cada ordem será considerada independente da(s) outra(s), sendo considerada a primeira ordem efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da BM&FBOVESPA. As ordens canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(e) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em (1) alocação parcial, hipótese em que a ordem de investimento do investidor poderá ser atendida em montante inferior ao Investimento Mínimo por investidor, ou (2) mesmo nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela BM&FBOVESPA, conforme o caso.

Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta

A integralização das cotas ocorrerá em uma única Data de Liquidação, sendo que a (a) liquidação da Oferta Institucional será realizada diretamente com o Escriturador do Fundo ou de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, a ser definido de comum acordo entre cada Investidor Institucional e os Coordenadores; e a (b) liquidação da Oferta de Varejo ocorrerá exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Liquidação serão realizadas junto ao Escriturador do Fundo, em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com os Coordenadores, devendo os investidores interessados em adquirir tais Cotas remanescentes do Fundo após a Data de Liquidação contatar diretamente os Coordenadores.

As liquidações na Data de Liquidação que ocorrerem diretamente com o Escriturador deverão ser informadas pelos Coordenadores à BM&FBOVESPA, inclusive para que esta realize os cálculos de rateio ou de cancelamento de ordens condicionadas na Data de Liquidação, se aplicáveis, sendo que a BM&FBOVESPA será responsável apenas pelo rateio, caso aplicável, das ordens realizadas no seu ambiente de negociação.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor (“Falha”), o investidor poderá integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, na Data de Liquidação. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo investidor a partir da Data de Liquidação, os Coordenadores poderão transferir as Cotas para outro(s) investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer instituição participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo investidor ou da respectiva instituição participantes da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas. Os Coordenadores poderão aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou até o término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

Caso (a) não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta até a respectiva Data de Liquidação e/ou (b) caso, na Data de Liquidação, ocorra Falha e/ou inadimplemento do investidor, a respectiva Instituição Participante da Oferta entregará ao investidor, desde que tenha realizado a integralização das Cotas objeto do Boletim de Subscrição, até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação, por meio da BM&FBOVESPA, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor efetivamente pago pelo respectivo investidor e o valor inicial unitário por Cota, na Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento da Oferta previstas na Instrução CVM nº 400, sendo que, os recibo de Cotas deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias. Havendo a colocação da totalidade das Cotas da Oferta na respectiva Data de Liquidação, sem Falha e/ou inadimplemento do investidor na Data de Liquidação, as respectivas Cotas integralizadas serão entregues, por meio da BM&FBOVESPA, ao investidor, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

As Cotas deverão ser totalmente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação e caso a totalidade das Cotas objeto da Oferta não sejam subscritas e integralizadas até o fim do Período de Colocação a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder e o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo.

A Oferta será realizada em regime de melhores esforços e não há possibilidade de colocação parcial das Cotas objeto da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição estarão condicionados à distribuição da totalidade das Cotas objeto da Oferta.

Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação, caso não seja atingido o Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder deverá publicar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores sobre: (i) a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a publicação do referido comunicado ao mercado e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e deduzidos dos encargos e tributos devidos; ou (ii) sobre a possibilidade de nova adesão à Oferta fora do ambiente da BM&FBovespa, junto aos Coordenadores, a partir da Data de Liquidação. As Cotas da Primeira Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas da Primeira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.

Inadequação de Investimento

O INVESTIMENTO EM COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 39 A 51 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

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

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelo Coordenador Líder nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.

Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sendo certo que a referida restituição deverá ocorrer nas mesmas condições, proporção, prazo e forma de pagamento realizada pelo respectivo investidor.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

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

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

O Fundo deverá informar os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos auferidos no período e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Regime de Distribuição das Cotas do Fundo

A distribuição de Cotas será liderada e realizada, em regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder.

Na presente Oferta não será admitida a distribuição parcial das Cotas, de forma que todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição estarão condicionados à distribuição da totalidade das Cotas objeto da Oferta.

Contrato de Garantia de Liquidez

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a ser firmado entre os Coordenadores e o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Administrador realizará a distribuição das Cotas na qualidade de Coordenador, contratará o Banco Fator e o Coordenador Líder para liderar a distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início. A contratação dos Coordenadores pelo Fundo para a realização da presente Oferta foi autorizada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário”, formalizado em 19 de outubro de 2016, o qual aprovou a primeira emissão de Cotas, a Oferta, bem como o regulamento do Fundo, devidamente registrado, em 24 de outubro de 2016, sob o nº 1888413, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme alterado pelo “Instrumento Particular de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário”, formalizado em 19 de dezembro de 2016, registrado em 20 de dezembro de 2016, sob o nº 1890389, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Os Coordenadores poderão convidar as Instituições Contratadas, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo.

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez das Cotas no mercado secundário pelo Fundo.

Destinação de Recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente aplicados para a aquisição dos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da BM&FBOVESPA, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta ou à BM&FBOVESPA nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da CVM, ou da BM&FBOVESPA abaixo descritos, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas:

Administrador/Coordenador

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Diretor responsável pelo Fundo perante a CVM: Eduardo Alvares Moreira

Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, Grupo 1.201-B, Centro

CEP 20010-010 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (11) 3524-8888

Fax: (11) 2137-8899

E-mail: estruturacao@gerafuturo.com.br

Website: <https://www.gerafuturo.com.br> (neste website clicar em “Investimentos”, em seguida, logo abaixo de “Outros Produtos”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ” e, em seguida, clicar em “Prospecto Preliminar” para acessar o presente Prospecto).

Gestor

BRASIL PLURAL GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.

Responsável: Caimi Reis

Diretor responsável pelo Fundo perante a CVM: Pedro Duarte Guimarães

Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções

CEP 04571-050 São Paulo – SP

Tel.: (11) 3206-8000

Fax: (11) 3206-8001

E-mail: juridico@brasilplural.com

Website: www.brasilplural.com.br (neste website clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar “Prospecto Preliminar” para acessar o presente Prospecto).

Coordenador Líder

BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Responsável: André Souza

Praia de Botafogo, nº 228; CEP 22250-906 Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 3206-8000

Fax: (11) 3206-8001

E-mail: estruturacao@brasilplural.com

Website: www.brasilplural.com.br (neste website clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar “Prospecto Preliminar” para acessar o presente Prospecto).

Coordenador

BANCO FATOR S.A.

Responsável: Valdery Albuquerque

Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares

CEP 04530-001 São Paulo – SP

Tel.: (11) 3049-9162

Fax: (11) 3044-4426

E-mail: valbuquerque@fator.com.br

Website: www.fator.com.br (neste website em “Banco” clicar em “Investment Banking”, na pagina seguinte em “Mercado de Capitais” clicar em “Renda Variável”, em seguida clicar em “Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário” e, em seguida, clicar “Prospecto Preliminar” para acessar o presente Prospecto).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga,

340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

Ambiente de Negociação

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br> (para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽⁴⁾
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	18.11.2016
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	21.12.2016
3.	Início do Período de Reserva	28.12.2016
4.	Comunicado ao Mercado sobre o Novo Cronograma Estimado da Oferta e Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar	15.02.2017
5.	Início do prazo para desistência da Oferta pelos Investidores	16.02.2017
6.	Encerramento do prazo para desistência da Oferta pelos Investidores	22.02.2017
7.	Obtenção do Registro da Oferta	06.03.2017
8.	Fim do Período de Reserva	21.03.2017
9.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	22.03.2017
10.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	22.03.2017
11.	Período de Colocação	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início
12.	Alocação das Ordens	de 23.03.2017 até 27.03.2017
13.	Data de Liquidação ⁽²⁾	28.03.2017
14.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início
15.	Início de negociação das Cotas objeto da presente Oferta ⁽³⁾	Após o Encerramento da Oferta, integralização das Cotas pelo respectivo investidor e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério dos Coordenadores ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400.

⁽²⁾ Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor ("Falha"), o investidor poderá integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, na Data de Liquidação. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo investidor a partir da Data de Liquidação, os Coordenadores poderão transferir as Cotas para outro(s) investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer instituição participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo investidor ou da respectiva instituição participante da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas. Os Coordenadores poderão aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou até o término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

⁽³⁾ Após o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas pelo respectivo investidor e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas.

⁽⁴⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos da Oferta	Montante (R\$) ^{(1) (2)}	% sobre o total da Oferta*
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	R\$ 130.000,00	0,12%
Comissão de Distribuição (sem gross up)	R\$ 2.771.250,00	2,50%
Impostos Sobre Comissão de Distribuição	R\$ 295.988,52	0,27%
Comissão de Estruturação (sem gross up)	R\$ 831.375,00	0,75%
Impostos Sobre Comissão de Estruturação	R\$ 88.796,56	0,08%
Consultores legais	R\$ 79.560,08	0,07%
Registro em Cartório	R\$ 5.000,00	0,00%
Taxa para registro na CVM	R\$ 283.291,10	0,26%
Taxa de registro na Anbima	R\$ 3.553,86	0,00%
Taxa de registro na BM&FBOVESPA	R\$ 69.691,50	0,06%
Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade	R\$ 25.000,00	0,02%
Total dos custos	R\$ 4.583.506,62	4,13%

⁽¹⁾ Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

⁽²⁾ Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração das Instituições Participantes da Oferta serão arcados pelo Fundo conforme valores estabelecidos na tabela acima. As demais despesas previstas na tabela acima poderão ser acrescidas de tributos ("gross-ups") e custos com impostos inerentes à operação do Fundo (incluindo, mas não se limitando ao, "Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis" – ITBI incidente sobre a aquisição da Loja 218 e da Loja 318 pelo Fundo).

Os custos da Oferta acima descritos serão de responsabilidade do Fundo na medida em que se enquadrem como encargos do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472. Referidos custos da Oferta serão pagos pelo Fundo após a integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta.

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de aproximadamente R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 4,13% (quatro inteiros e treze centésimo por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Montante Total da Oferta, qual seja, R\$ 110.850.000,00 (cento e dez milhões e oitocentos e cinquenta mil reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o valor da Cota na Data de Emissão, ou seja, R\$ 100,00 (cem reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo, política de investimento e composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos cotistas.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias de que o investimento será remunerado conforme esperado pelos Cotistas, existindo a possibilidade de o Fundo apresentar perda do capital investido.

RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO

Riscos de Liquidez das Cotas do Fundo

As cotas do Fundo possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de tais fundos serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir o resgate de suas cotas, os titulares de cotas do Fundo podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Deste modo, o Investidor deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de risco com baixa liquidez no mercado secundário e que o resgates das Cotas não é admitido.

Risco de Mercado

Os ativos financeiros e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior, e a eventos específicos a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços desses ativos financeiros e valores mobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico ou político nacional e internacional.

A precificação dos valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo será realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos no Regulamento e na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações no valor dos ativos do Fundo, resultando em aumento ou redução no valor de suas Cotas.

Risco de Crédito

Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos financeiros ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos financeiros.

Risco de Descontinuidade

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, Gestor e nem pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de Derivativos

O Fundo, ao operar com derivativos, nos termos do Regulamento, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Não é possível assegurar que a utilização de derivativos mesmo que exclusivamente para proteção patrimonial evitará perdas para o Fundo.

Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo brasileiro e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária

envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o governo federal brasileiro, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação dos setores de atuação das Sociedades Investidas ou nos títulos e Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos Referentes à Oferta

Risco de Não Colocação da Oferta

A Oferta não poderá ser parcialmente colocada. Caso não seja subscrito e integralizado o Montante Total da Oferta para o funcionamento do Fundo a Oferta será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, os investidores terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos auferidos no período e deduzidos dos encargos e tributos devidos.

Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

O início da negociação das Cotas objeto da Oferta na BM&FBOVESPA ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas da Primeira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador e o Gestor não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Risco de concentração de titularidade de Cotas do Fundo

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, os Cotistas deverão acompanhar as novas emissões de Cotas do Fundo que poderão ocorrer nas suas respectivas participações no Fundo. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

Risco Tributário

A Lei nº 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Ademais, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

A mesma tributação aplica-se no resgate das Cotas, em caso de liquidação do Fundo. No entanto, 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 titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das 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, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Assim sendo, caso tais regras não sejam atendidas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas não terão referido benefício fiscal e estarão sujeitos à tributação a eles aplicável.

Adicionalmente, 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. Embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Risco de desapropriação

O Fundo investirá seus recursos preponderantemente na aquisição dos Ativos Imobiliários, sendo que cada Ativo Imobiliário está sujeito a riscos de desapropriação de iniciativa do Poder Público. Tal desapropriação, caso ocorra, poderá acarretar a perda da propriedade do imóvel representado por cada Ativo Imobiliário e, não obstante o Fundo possa pleitear as medidas administrativas e/ou judiciais para impedir, condicionar ou retardar o ato de desapropriação, bem como receber o pagamento de indenização compensatória pela desapropriação, a desapropriação poderá impactar a rentabilidade e inviabilizar a continuidade do Fundo.

Risco imobiliário

É a desvalorização de cada Ativo Imobiliário, ocasionado por, em especial, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem a economia de forma sistêmica, (ii) mudança de zoneamento ou normas regulatórias que impactem diretamente o local de cada Ativo Imobiliário, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos de cada Ativo Imobiliário (limitando sua valorização ou potencial de revenda), (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Empreendimento e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) de cada Ativo Imobiliário em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada Ativo Imobiliário

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada Ativo Imobiliário está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada Ativo Imobiliário

O lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os atuais locatários e/ou realizar as futuras locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada Ativo Imobiliário poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo

Tendo em vista que a Vale aluga os Ativos Imobiliários, na qualidade de locatária, conforme Contratos de Locação, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(a) Quanto às receitas relativas aos Contratos de Locação:

O recebimento integral e tempestivo pelo Fundo dos montantes devidos em razão dos Contratos de Locação depende do cumprimento total, pela Vale, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Locação. O não pagamento dos valores devidos pela Vale em razão dos Contratos de Locação implicará indiretamente no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os Contratos de Locação será a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial da Vale, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos. Os Contratos de Locação poderão ser resilidos ou rescindidos antecipadamente e não há garantias de que a Vale terá recursos suficientes para honrar os pagamentos advindos dessas hipóteses de vencimento antecipado de suas obrigações (inclusive dos eventuais prêmios e indenizações), como consequência, o Fundo deixará de receber os recursos devidos pela Vale conforme previstos nos Contrato de Locação.

O Contrato de Locação da Loja 318 possui prazo de vigência até 13.02.2021 e o Contrato de Locação da Loja 218 possui prazo de vigência até 28.02.2021. Dessa forma, existe a possibilidade de não renovação dos Contratos de Locação pela Vale sendo que nesta hipótese o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista a eventual vacância e o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários.

(b) Quanto às receitas projetadas:

As projeções de receitas do Fundo são feitas com base em estudo de viabilidade, realizado pela Jones Lang Lasalle S.A. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência da Vale ou dos futuros superficiários ou futuros locatários ou de decisão unilateral da Vale ou dos futuros superficiários ou do futuro locatário de deixar os Ativos Imobiliários antes do vencimento do prazo estabelecido na cessão de superfície ou no respectivo contrato de locação, conforme aplicável. Adicionalmente, a receita do Fundo poderá ser comprometida, com reflexos adversos na remuneração do Cotista, caso (i) não haja substituição imediata da Vale ou cessão a novos superficiários ou nova locação a novos inquilinos, quando do encerramento dos Contratos de Locação ou das futuras cessões de superfície ou dos futuros contratos de locação; (ii) ocorram cessões de superfície ou locações a valores inferiores aos projetados no referido estudo de viabilidade; ou (iii) por algum motivo, não haja cessões de superfície ou locações. As estimativas do Estudo de Viabilidade não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte dos Auditores Independentes. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Jones Lang Lasalle S.A. e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas cotas do Fundo, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO III A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Risco de vacância

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

Risco de Rescisão dos Contratos de Locação da Loja 218 e da Loja 318 e de Discussão do Pagamento da Multa Indenizatória.

A Locatária poderá devolver os imóveis antes do término do prazo contratual e questionar o pagamento do valor da indenização, vindo a discutir em juízo a validade das cláusulas dos Contratos de Locação que a estabelecem ou mesmo a minoração de tal valor buscando equiparação na regra geral de indenização pela devolução antecipada do imóvel, limitada a 3 (três) meses, calculada proporcionalmente. Os termos e condições dos Contratos de Locação, inclusive os dispostos em seus respectivos aditamentos, foram acordados livremente entre as partes de acordo com o determinado na Lei nº 8.245/91, mas não há garantias de que a Locatária não venha a discutir em juízo a validade de suas cláusulas.

Risco da aquisição de imóveis ainda não plenamente regularizados

Conforme dispõe a legislação municipal do Rio de Janeiro, o contribuinte tem o prazo de 30 (trinta) dias para comunicar a Secretaria Municipal de Fazenda a realização de obras de construção, reconstrução ou a alteração de área edificada, prazo este que se inicia a contar da conclusão da respectiva obra, sob pena de multa (artigo 67, do Decreto nº. 10.514/1991). No caso concreto, consta a existência de divergências entre as áreas construídas da Loja 218 e da Loja 318 com base nas informações contidas nos Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), bem como no cadastro de IPTU de cada imóvel. Desta forma, o acréscimo de área construída na Loja 218 e na Loja 318 pende de regularização perante as Secretarias Municipais da Fazenda e de Urbanismo, sob pena de aplicação de multa, cobrança de IPTU retroativo e demais cominações legais pela Municipalidade, tudo conforme previsto nos artigos 50 e 97 e seguintes, do Decreto Municipal nº. 14.327/95. Eventuais passivos decorrentes de pendências na regularização dos imóveis poderão, em não havendo a tempestiva quitação, constituir dívida ativa vinculada ao imóvel, isto é, propter rem, sujeita à execução fiscal com risco de impactar na rentabilidade do Fundo

Eventuais obras que tenham sido e/ou estejam sendo executadas pela locatária que não aquelas mencionadas acima, deverão se submeter ao processo de regularização perante os órgãos competentes, na forma da legislação municipal aplicável, sob pena de aplicação de autuação e/ou multa e outras penalidades aplicáveis pela Municipalidade.

Riscos relacionados às dívidas de IPTU da Loja 218 e da Loja 318

A Loja 218 e a Loja 318 apresentam dívidas de IPTU que totalizam a quantia de R\$ 19.568.862,57 com base nas certidões fiscais e enfitêuticas da Loja 218 e da Loja 318 emitidas em 10/10/2016. Em não havendo a quitação de tais dívidas pelo contribuinte e em razão da natureza propter rem da dívida de IPTU, os valores poderão ser cobrados diretamente do Fundo. Em não havendo o pagamento da dívida, os referidos imóveis poderão servir de garantia na execução fiscal e serem expropriados pela municipalidade, o que poderá, conseqüentemente, impactar negativamente os rendimentos dos Cotistas. Consta, ainda, a existência de ação declaratória por meio da qual o atual proprietário dos Imóveis discute a utilização de parâmetros equivocados para fixação de base de cálculo do IPTU.

Risco de sinistro

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

Risco de contingências ambientais

Apesar dos Ativos Imobiliários estarem situados em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, em especial os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Eventuais contingências ambientais nos Ativos Imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, direta ou indiretamente, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade de suas Cotas.

Risco inerente à propriedade dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários que irá(ão) compor o patrimônio do Fundo poderá(ão) apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário do referido imóvel, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário de cada Ativo Imobiliário, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção de cada Ativo Imobiliário. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco jurídico

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

Risco de baixa liquidez dos investimentos do Fundo

A aplicação do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliários brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Na hipótese de o Fundo necessitar ou a Assembleia Geral de Cotistas deliberar por alienar quaisquer ativos de sua Carteira, este poderá não encontrar compradores ou obter preço inferior ao esperado, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

Risco de concentração da Carteira do Fundo

O Fundo adquirirá preponderantemente os Ativos Imobiliários o que gerará uma concentração em sua carteira, estando este exposto aos riscos inerentes aos Ativos Imobiliários.

Risco Operacional

Considerando que o objetivo do Fundo visa proporcionar uma remuneração adequada para o investimento advinda da exploração dos Ativos Imobiliários e especialmente em decorrência da exploração dos Contratos de Locação, da locação, arrendamento, venda e/ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial dos Ativos Imobiliários e, que a administração dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Administrador, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos Imobiliários que considere adequada.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Maior influência do cotista majoritário nas decisões do Fundo

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único investidor. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotistas do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de Governança

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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas acima, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco de conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. O Administrador, o Coordenador Líder e o Gestor são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Administrador e do Gestor, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira.

Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta

No âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente. Consequentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, inclusive as informações financeiras constantes do Estudo de Viabilidade e do Laudo de Avaliação, sendo certo que o Fundo está pleiteando o registro de constituição perante a CVM e não possui demonstrações financeiras publicadas até o presente momento.

Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador e do Gestor

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. O AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições”, na página 9, deste Prospecto. Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas a sua leitura não substitui a leitura do Regulamento.

Forma, Base Legal e Prazo de Duração

O Fundo é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668 e pela Instrução CVM nº 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

Público Alvo

Poderão ser cotistas do Fundo, 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, sendo expressamente vedada a subscrição e integralização de cotas do Fundo por clubes de investimento, nos termos da Instrução CVM nº 494.

Objetivo do Fundo

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.

Da Administração, da Gestão e da Prestação de Serviços

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

As atividades de escrituração das Cotas serão exercidas pelo Banco Escriturador.

As atividades de distribuição das Cotas objeto da Primeira Emissão serão exercidas pelos Coordenadores, em regime de melhores esforços, sendo que o Coordenador Líder poderá contratar outras sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da presente Oferta.

As atividades de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo serão exercidas pelo Gestor.

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

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

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.

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. Após a averbação referida neste parágrafo, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

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

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do 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 no Regulamento, observado o parágrafo 2º do artigo 16 do Regulamento;

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 no 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 do Regulamento;
- XI - Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XII - Observar as disposições constantes do Regulamento, deste 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.

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.

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.

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 no 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.

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.

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 do Regulamento. Na hipótese de renúncia do consultor imobiliário, o Administrador escolherá um novo consultor imobiliário em até 30 (trinta) dias contados da referida renúncia.

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

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.

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 no Regulamento.

Observada a política de investimentos descrita no Regulamento, são obrigações do Gestor:

I - gerir os Ativos que comporão a carteira de valores mobiliários do Fundo, observado o disposto no parágrafo 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.

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 no Regulamento, 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 do Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos do Regulamento.

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 no Capítulo IV do Regulamento.

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.

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.

Política de Investimento do Fundo

O Administrador 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.

Eventuais locações de imóveis serão regidas pela Lei nº 8.245, de forma que será permitida a locação de imóveis nos termos do Artigo 54-A da Lei nº 8.245, 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.

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 de cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo.

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 do Regulamento e observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento.

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.

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 do 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.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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.

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.

O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

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

Da Política de Distribuição de Resultados

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.

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.

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. O resultado auferido pelo Fundo no período, será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês. Os valores previstos acima serão distribuídos aos Cotistas observados os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.

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.

Da Política de Divulgação de Informações

O Administrador prestará as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;

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

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador entregará o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

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

VIII – alteração do Gestor ou do Administrador;

IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472.

A divulgação de informações referidas nesta seção, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, será feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador enviará as informações referidas nesta seção à BM&FBovespa, bem como à CVM.

Características, Direitos, Emissão, Subscrição, Integralização das Cotas

Características das Cotas

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.

Condições de Emissão, Subscrição e Integralização de Cotas do Fundo

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.

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

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.

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.

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.

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.

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 nº 400. 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.

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.

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 do 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.

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.

Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observado o disposto na Instrução CVM nº 472.

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.

Negociação das Cotas e Direito de Preferência

As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela BM&FBovespa.

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 possuem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM; (iii) as Cotas objeto das futuras Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

Resgate das Cotas

Não haverá resgate de Cotas.

Patrimônio Líquido do Fundo e das Demonstrações Contábeis

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

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.

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.

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

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.

Amortização e Liquidação

Observada a possibilidade de reinvestimento pelo Fundo em outros Ativos, nos termos da Política de Investimentos prevista no 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.

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.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores 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.

Após a partilha de que trata o parágrafo acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo 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.

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.

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.

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.

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;

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

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

Assembleia Geral de Cotistas

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 no 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 do 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.

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

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.

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.

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.

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.

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

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. 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.

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.

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.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Regulamento.

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.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Capítulo VII do Regulamento e na regulamentação em vigor.

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.

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

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.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, IX e XI do Artigo 24 do Regulamento 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.

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 do Regulamento bem como o procedimento estabelecido na Instrução CVM nº 472.

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.

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.

Comunicações

Todas as comunicações e notificações previstas no Regulamento deverão ser feitas por escrito e entregues ao Administrador ou ao Cotista por carta ou correio eletrônico, sendo que em todos estes casos deverá ser verificado o aviso de recebimento. Todas as comunicações e notificações a um Cotista deverão lhe ser entregues no último endereço registrado, ou endereço de correio eletrônico registrado perante o Fundo. Os Cotistas poderão designar novos endereços e dados para correspondência a qualquer tempo, por meio de comunicação por carta ou correio eletrônico, sendo que em todos estes casos deverá ser verificado o aviso de recebimento para o Administrador. O Administrador poderá designar novos endereços e dados para correspondência a qualquer tempo, por meio de comunicação por escrito enviada a cada um dos Cotistas.

Taxas e Encargos do Fundo

Taxa de Administração

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**").

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.

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 parágrafo acima, deverão ser pagos pelo Administrador, podendo o mesmo fazê-lo diretamente pelo Fundo, no limite da respectiva taxa de administração.

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.

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 e 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.

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.

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.

Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo:

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv) gastos da presente distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

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

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472;

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

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia-geral;

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

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

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

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

Do Representante de Cotistas

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.

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.

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.

Conflitos de Interesse

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.

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 nº 472.

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 (I) e (II) acima.

Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprido ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Cotistas do Fundo Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Imposto de Renda

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

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

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas 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.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Atendimento aos Cotistas

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, os possíveis investidores e os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador no seguinte endereço:

Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

Praça XV de Novembro nº 20, 12º andar, Centro

CEP 20010-001 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (11) 3524-8888

Fax: (11) 2137-8899

E-mail: estrutura@gerafuturo.com.br

Site: <https://www.gerafuturo.com.br>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento

Unidades 218 e 318 - Bloco 8 - Città América

Características	Unidade 218	Unidade 318
Localização	Avenida das Américas, nº. 700, Bloco B, no Rio de Janeiro/RJ	
Tipo	Lojas reformadas para abrigar o escritório da Vale	
Área Privada	Pavimento: 7.110 m ² Jirau: 3.794 m ²	Pavimento: 4.431 m ² Jirau: 1.576 m ²
Utilização de vagas na garagem ¹	97 vagas	55 vagas
Locatário	Vale S.A.	
Data de Início	01/07/2007	14/08/2015
Data de Término	28/02/2021 (renovável de comum acordo entre as partes)	13/02/2021 (renovável de comum acordo entre as partes)
Carência	30/11/2007	13/02/2017
Valor atual do aluguel (mar-17)	R\$ 680.082,75	R\$ 334.896,99
Condições de rescisão	<p>Após início do contrato, a desocupação antecipada:</p> <p>(i) Até 31/08/2018, incide em multa de pré fixada no valor dos alugueis vincendos até a data de 31/08/2018;</p> <p>(ii) a partir de 01/09/2018, multa equivalente a 3 meses de aluguel, porém com aviso de, no mínimo, 6 meses de antecedência, nenhuma penalidade será devida.</p>	<p>Após início do contrato, a desocupação antecipada no período de:</p> <p>(i) Até 36 meses, incide em multa de pré fixada no valor dos alugueis vincendos até o término do prazo de 36 meses;</p> <p>(ii) Após 36 meses, multa equivalente a 3 meses de aluguel, porém com aviso de, no mínimo, 6 meses de antecedência, nenhuma penalidade será devida.</p>

Nota: 1. Parte das vagas é alugada junto ao condomínio.

Características	Detalhamento
Padrão Construtivo	Alto
Classe do Edifício	"A" – Conforme padrões adotados pela Jones Lang LaSalle
Ar Condicionado	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Unidade 218 (ar central) ✓ Loja 318 VRF.
Elevadores e Plataformas Elevatórias	<p>1 elevador externo dedicado exclusivamente à Vale S.A. (localizado na área comum do condomínio)</p> <p>1 elevador interno (em construção)</p> <p>2 plataformas elevatórias para portadores de necessidades especiais</p>
Auditório	<p>Capacidade para 300 pessoas</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Circuito Fechado de TV. ✓ Controle de acesso através de catracas eletrônicas.
Segurança	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Segurança Patrimonial 24hrs. ✓ Sala de segurança que controla 3.000 câmeras espalhadas por diversas unidades da Vale no mundo funcionando 24hrs.

Nota: 1. Parte das vagas é alugada junto ao condomínio.

Maiores informações sobre o Contrato de Locação da Loja 218 e da Loja 318 estão previstas nas páginas 93 a 100 abaixo.

Localização

Avenida das Américas, 700, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ

Descrição dos direitos que o Fundo detém sobre os Ativos Imobiliários, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, opções de compra ou venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos

Atualmente o Fundo não detém direitos sobre os Imóveis.

Descrição dos ônus e garantias que recaem sobre os Ativos Imobiliários

Não constam ônus e/ou garantias sobre os Ativos Imobiliários.

Observamos apenas o registro de nº 12, datado de 9/11/2015 na Matrícula 249.000 (Loja 318) referente ao Contrato de Locação Comercial celebrado com Vale S.A, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.52.510/0001-54. Conforme consta no referido registro, a locação foi celebrada pelo prazo de 66 (sessenta e seis) meses, com início em 14/8/2015 e término em 13/2/2021. O registro confere ao locatário o direito de permanecer no imóvel durante a vigência da locação por prazo determinado.

Descrição do uso a que se pretende destinar os Ativos Imobiliários

O Fundo pretende manter integralmente o Contrato de Locação sobre os Ativos Imobiliários, tendo a Vale S.A como locatária, honrando todos e quaisquer direitos e obrigações relativas ao (i) Contrato de Locação Loja 318, o qual possui o prazo de 66 (sessenta e seis) meses, a contar de 14/8/2015, o qual poderá ser renovado por mútuo acordo entre as Partes. Findo o prazo de vigência, sem que haja interesse na renovação do contrato, a Vale S.A se obriga a devolver o imóvel, nos termos do referido Contrato de Locação da Lpja 318 e ao (ii) Contrato de Locação Loja 218, o qual possui o prazo de locação até 28/2/2021, prorrogável por igual período desde que de mútuo acordo, nos termos do referido Contrato de Locação.

Especificação de quais imóveis pertencem atualmente ao Fundo e daqueles cuja aquisição é meramente planejada.

Não existem imóveis que pertencem atualmente ao Fundo.

Conforme previsto no item “Destinação de Recursos” da seção “Termos e Condições da Oferta”, na página 33 deste Prospecto Preliminar, o Fundo poderá investir até 100% dos seus recursos nos Ativos Imobiliários.

Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos Ativos Imobiliários, contendo expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas:

O Estudo de Viabilidade e o Laudo de Avaliação dos Ativos Imobiliários encontram-se no Anexo III constante do presente Prospecto Preliminar.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO III A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis:

O Administrador entende que os seguros contratados são necessários e suficientes para a preservação dos Ativos Imobiliários, esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação, coobrigação ou responsabilidade por parte do Administrador quanto à suficiência dos seguros contratados. Ainda, recomenda o Administrador que os Investidores leiam atentamente o item “Fatores de Risco” estabelecido na página 39 deste Prospecto, bem como o Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade estabelecido no Anexo III ao presente Prospecto.

Se os Ativos Imobiliários forem adquiridos em regime de condomínio, e se existe acordo dispendo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados:

O Fundo não irá adquirir os Ativos Imobiliários em regime de condomínio, e não existe acordo dispendo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados.

Qualificação e principal atividade desempenhada pelo locatário que responda, ou que venha a responder, por 10% (dez por cento) ou mais da receita bruta do Fundo

O preço da locação paga pela Vale S.A. responde por mais de 10% (dez por cento) da receita bruta do Fundo.

A Companhia Vale do Rio Doce S.A. foi fundada pelo Governo Federal Brasileiro em 1º de junho de 1942, por meio do Decreto-Lei nº 4.352 e, em 11 de janeiro de 1943, pela Assembleia de Constituição Definitiva da Companhia Vale do Rio Doce S.A., sob a forma de sociedade de economia mista, ou seja, sociedade que tem sua criação autorizada por lei especial, cuja maioria do capital com direito de voto deve ser detida pela União, por um Estado, pelo Distrito Federal ou por um Município. A Companhia Vale do Rio Doce S.A. tinha com o objetivo de explorar, comercializar, transportar e exportar minérios de ferro das minas de Itabira/MG, bem como explorar o tráfego da Estrada de Ferro Vitória-Minas, que transportava minério de ferro e produtos agropecuários pelo Vale do Rio Doce, na região Sudeste do Brasil até o porto de Vitória/ES.

Em 1997 foi iniciado o processo de privatização da então Companhia Vale do Rio Doce S.A. Em 6 de maio de 1997, foi realizado o leilão de privatização, quando o Governo Brasileiro alienou 104.318.070 ações ordinárias de emissão da Vale, equivalentes a 41,73% do capital votante, para a Valepar S.A., pelo valor de aproximadamente R\$3,3 bilhões. Posteriormente, o Governo Brasileiro vendeu, ainda, 11.120.919 ações ordinárias representando, aproximadamente, 4,5% das ações ordinárias em circulação, e 8.744.308 ações preferenciais classe “A”, representando 6,3% das ações preferenciais classe “A” em circulação, por meio de uma oferta restrita aos empregados da Vale. Em 20 de março de 2002, foi realizada oferta pública secundária de ações de emissão da

Vale, na qual o Governo Brasileiro e o Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES alienaram, cada um, 34.255.582 ações ordinárias de emissão da Vale.

Atualmente, a Vale S.A. é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade do Rio de Janeiro e com ações negociadas nas Bolsas de Valores de São Paulo, Paris, Hong Kong, Madrid e Nova York.

A Vale opera em 14 estados brasileiros e nos cinco continentes em países como Canadá, EUA, Peru, Chile, Argentina, Reino Unido, Suíça, Áustria, Emirados Árabes, Austrália, Índia, China, Japão e também possui importantes investimentos nos setores de energia e siderurgia, diretamente e por meio de coligadas e joint ventures.

O objeto social da Vale S.A. consiste em (i) realizar o aproveitamento de jazidas minerais no território nacional e no exterior, através da pesquisa, exploração, extração, beneficiamento, industrialização, transporte, embarque e comércio de bens minerais; (ii) construir ferrovias, operar e explorar o tráfego ferroviário próprio ou de terceiros, (iii) construir e operar terminais marítimos próprios ou de terceiros, bem como explorar as atividades de navegação e de apoio portuário; (iv) prestar serviços de logística integrada de transporte de carga, compreendendo a captação, armazenagem, transbordo, distribuição e entrega no contexto de um sistema multimodal de transporte; (v) produzir, beneficiar, transportar, industrializar e comercializar toda e qualquer fonte e forma de energia, podendo, ainda, atuar na produção, geração, transmissão, distribuição e comercialização de seus produtos, derivados e subprodutos; e (vi) exercer, no País ou no exterior, outras atividades que possam interessar, direta ou indiretamente, à realização do objeto social, inclusive pesquisa, industrialização, compra e venda, importação e exportação, bem como a exploração, industrialização e comercialização de recursos florestais e a prestação de serviços de qualquer natureza; e (vii) constituir ou participar, sob qualquer modalidade, de outras sociedades, consórcios ou entidades cujos objetos sociais sejam direta ou indiretamente, vinculados, acessórios ou instrumentais ao seu objeto social.

Taxa percentual de ocupação dos Ativos Imobiliários relativo em cada um dos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro da Oferta

A Vale representa 100% da taxa percentual de ocupação da Loja 218 nos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro da Oferta.

Nos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro da Oferta a taxa percentual de ocupação da Loja 318 foi de, aproximadamente, 97,69% (noventa e sete inteiros e sessenta e nove centésimos por cento), sendo que o antigo locatário da Loja 318 desocupou o referido imóvel em 02.07.2015 e a Vale ocupa o imóvel desde 14.08.2015.

Forma de aquisição da Loja 218 e da Loja 318 pelo Fundo

O Fundo firmará com o Promitente Vendedor e atual proprietário da Loja 218 e da Loja 318 um compromisso de venda e compra dos referidos imóveis por meio do qual serão estabelecidas as condições gerais para aquisição dos referidos imóveis pelo Fundo, o valor, prazo e a forma de pagamento pelo Fundo ao Promitente Vendedor, o momento da transferência da posse da Loja 218 e da Loja 318 e da lavratura da escritura definitiva de venda e compra dos referidos imóveis.

Locatária do Imóvel é a Vale S.A., uma das maiores mineradoras do Mundo

Mineradora consolidou quase todas as operações do Rio de Janeiro no imóvel alvo do Américas 700 FII

- ✓ A Vale S.A. é uma das maiores mineradoras do mundo e a maior produtora mundial de minério de ferro ¹
- ✓ 3ª Maior empresa do Brasil ⁽²⁾
- ✓ + R\$ 25 bilhões de Receita Líquida em 2015
- ✓ Contrato de Aluguel Diferenciado
 - Contratos até Fev/21 renováveis de comum acordo entre as partes
 - Reajuste pela inflação (IGP-M)
 - Rescisão antes de Set/18 exclusivamente mediante multa

**Nova Sede Global
da Vale S.A.**

**Vale investiu cerca de
R\$ 39 milhões no imóvel ³**

**Multa significativa para
rescisão antecipada**

Notas: ¹. Site da Vale S.A. consultado em 17/11/2016; ². Segundo Valor 1000 – 2016; ³. Segundo estimativas da empresa Métrica Empreendimentos e Participações.



Imóvel é a Sede Global da Vale S.A.

Conjuntos 218 e 318

- ✓ A Vale escolheu como escritório de suas operações globais os ativos alvo do Américas 700 FII na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.
- ✓ Neste local, realizou investimentos substanciais para proporcionar toda estrutura que uma empresa de seu porte necessita.

		16.911 m² Área Locável
		R\$60,02/m² Aluguel abaixo do mercado (segundo JLL) ¹
		R\$6.555/m² (aprox) Preço de aquisição abaixo do ofertado no mercado (segundo JLL) ^{1,2}

Notas: 1. Comparação realizada a partir das informações fornecidas pela Jones Lang LaSalle; 2. Dados considerando valor total da oferta e área locável.



Recepção Unidade 318



Auditório



Universidade Corporativa



Ambulatório



Localização do Ativo Alvo

Área nobre da Barra da Tijuca: Avenida das Américas, 700



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. DESCRIÇÃO DA LOCAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DA LOCAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Contrato de Locação Loja 318

O imóvel objeto da Matrícula 249.000, consistente na Loja nº 318, encontra-se locado à Vale S.A conforme *Contrato de Locação não Residencial de Imóvel* celebrado em 14 de agosto de 2015. Todas as informações indicadas abaixo já consideram as modificações realizadas no contrato principal por meio dos aditamento firmados.

Locador	Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário.
Locatária	Vale S.A.
Data de assinatura do contrato	14/8/2015.
Aditivos	18/1/2016: celebrado o primeiro aditamento ao Contrato de Locação para prever a realização de obra pela Locatária, com acréscimo de área.
Objeto	Loja 318, Condomínio Città América, Avenida das Américas, 700, Bloco B, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ.
Vagas de Garagem (direito de uso)	55 vagas.
Prazo:	66 meses.
Início	14/8/2015.
Término	13/2/2021(renovável de comum acordo entre as partes).
Prorrogação:	Poderá ser renovado por mútuo acordo entre as partes. Findo o prazo de vigência, sem que haja interesse na renovação do contrato, a Vale S/A se obriga a devolver o imóvel, nos termos do Contrato de Locação.
Valor inicial do aluguel	R\$ 300.000,00.
Valor do próximo aluguel com vencimento no dia 06.03.2017	R\$ 334.896,99 (calculado considerando o reajuste pelo IGP-M até o mês de agosto de 2016).
Mês do Reajuste:	Agosto.

Periodicidade do Reajuste:	Anual.
Vencimento	Todo dia 5 do mês subsequente ao vencido, iniciando em 06.03.2017 (considerando o período de carência).
Forma de Pagamento	Depósito na conta corrente do Locador.
Índice para reajuste	IGP-M.
Multa por atraso no pagamento do aluguel	2% sobre o principal do débito.
Juros	1% ao mês sobre o principal do débito.
Correção no atraso do pagamento	Se o atraso superar 30 (trinta) dias, o Locador poderá corrigir o valor devido pelo IGP-M.
Carência	Isonção do aluguel até 13/2/2017 em razão de investimento na ordem de R\$ 5.500.000,00 a serem realizadas pela Locatária.
Rescisão:	Após início do contrato, a desocupação antecipada no período de: (i) Até 36 meses, incide em multa de pré fixada no valor dos aluguéis vincendos até o término do prazo de 36 meses; (ii) Após 36 meses, multa equivalente a 3 meses de aluguel, porém com aviso de, no mínimo, 6 meses de antecedência, nenhuma penalidade será devida.
Cessão e sublocação	Vedadas, exceto a cessão para afiliadas, fundações da qual a Locatária seja mantenedora, consórcio consórcios ou associações das quais a locatária faça parte do quando associativo, permanecendo a Locatária responsável perante o Locador.
Responsabilidade por despesas do imóvel (IPTU, condomínio, contas de consumo de concessionárias de serviço público)	Locatária, porém o pagamento será feito diretamente pelo Locador e repassado para a Locatária por meio de boleto.

Seguro	Locador contrata o seguro e Locatária faz o pagamento do prêmio.
Benfeitorias	Dependem de autorização, salvo se internas do Imóvel para uso do escritório.
Indenização por benfeitorias	Não há indenização para nenhum tipo de benfeitoria.
Retenção por benfeitoria	Não há direito de retenção por benfeitoria.
Cláusula de vigência na hipótese de alienação	Consta.
Penalidade por infração contratual	Multa equivalente a 1 (um) mês de aluguel depois de notificada a parte infratora para purgar a mora.
Registro do contrato na matrícula do imóvel	Sim, registro nº 12, datado de 9/11/2015.
Especificidades	Considerando os investimentos realizados pela Locatária e o prazo estendido de carência, foi pactuada multa fora dos parâmetros da Lei de Locação, conforme artigo 54-A da mesma lei.

Contrato de Locação Loja 218

O imóvel objeto da Matrícula 223.024, consistente na Loja nº 218, encontra-se locado à Vale S.A. conforme *Contrato de Locação não Residencial de Imóvel* celebrado em 28 de junho de 2007, aditado conforme indicado abaixo. Todas as informações indicadas abaixo já consideram as modificações realizadas no contrato principal por meio dos aditamento firmados.

Locador	Opportunity Fundo de Investimento.
Locatária	Vale S.A.
Data de assinatura do contrato	28/6/2007.
Aditivos	<p>28/10/2011: celebrado o Primeiro Aditivo para ajustar o valor do aluguel e prever data para pagamento do aluguel em atraso.</p> <p>27/7/2012: celebrado o Segundo Aditivo para prorrogar o prazo da locação e alterar o valor do aluguel.</p> <p>13/9/2013: celebrado o Terceiro Aditivo para alterar o mês de incidência do reajuste.</p> <p>1/9/2015: celebrado o Quarto Aditivo para alterar o objeto da locação (aumento do número de vagas de garagem), o prazo da locação e outros dispositivos.</p> <p>17/11/2015: celebrado o Quinto Aditivo para corrigir erro material de referência aos aditivos anteriores.</p>
Objeto	Loja 218, Condomínio Città América, Avenida das Américas, 700, Bloco B, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ.
Vagas de Garagem (direito de uso)	97 vagas.
Prazo:	60 meses.
Início	1/7/2007.
Término	28/2/2021(renovável de comum acordo entre as partes).
Prorrogação	Prorrogável por igual período, mediante termo aditivo, desde que a parte interessada se manifeste com antecedência mínima de 180 dias.

Valor inicial do aluguel	R\$ 610.000,00. Consta no 2º aditivo ao contrato de locação da Loja 218, datado de 27/07/2012, que a Locatária repassaria mensalmente 1% do valor do aluguel para a administradora do estacionamento do Shopping Città América, que reverteria o montante em desconto para os funcionários da Locatária. O valor do referido repasse à administradora do estacionamento não é, atualmente, mais devido tendo em vista que no 5º aditivo ao contrato de locação da Loja 218, houve um aumento do número de vagas de garagem disponíveis à Locatária (97 vagas de garagem), bem como a exclusão da referida disposição na cláusula que trata sobre o preço do aluguel, tributos e demais encargos.
Valor do aluguel com vencimento em 05/11/2016	R\$ 680.082,75
Mês do Reajuste:	Setembro.
Periodicidade do Reajuste	Anual.
Vencimento	Todo dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido.
Forma de Pagamento	Depósito na conta corrente do Locador.
Índice para reajuste	IGP-M.
Multa por atraso no pagamento do aluguel	2% sobre o principal do débito.
Juros	1% ao mês sobre o principal do débito.
Correção no atraso do pagamento	Se o atraso superar 30 (trinta) dias, o Locador poderá corrigir o valor devido pelo IGP-M.
Carência	Isonção do aluguel até 30/11/2007.
Rescisão	Após início do contrato, a desocupação antecipada: (i) Até 31/08/2018, incide em multa de pré fixada no valor dos alugueis vincendos até a data de 31/08/2018; (ii) a partir de 01/09/2018, multa equivalente a 3 meses de aluguel, porém com aviso de, no mínimo, 6 meses de antecedência, nenhuma penalidade será devida.

<i>Cessão e sublocação</i>	Mediante prévia e expressa anuência do Locador, exceto a cessão para afiliadas, fundações da qual a Locatária seja mantenedora, consórcio consórcios ou associações das quais a locatária faça parte do quando associativo, permanecendo a Locatária responsável perante o locador.
<i>Responsabilidade por despesas do imóvel (IPTU, condomínio, contas de consumo de concessionárias de serviço público)</i>	Locatária, porém o pagamento será feito diretamente pelo Locador e repassado para a Locatária por meio de boleto.
<i>Seguro</i>	O Locador contratará diretamente seguro contra incêndio e cobrará da Locatária o valor através de boleto bancário.
<i>Benfeitorias</i>	Dependem de autorização, salvo se internas do Imóvel para uso do escritório.
<i>Indenização por benfeitorias</i>	Não há indenização para nenhum tipo de benfeitoria.
<i>Retenção por benfeitoria</i>	Não há direito de retenção por benfeitoria.
<i>Cláusula de vigência na hipótese de alienação</i>	Consta.
<i>Penalidade por infração contratual</i>	Multa equivalente a 1 (um) mês de aluguel depois de notificada a parte infratora para purgar a mora.
<i>Registro do contrato na matrícula do imóvel</i>	Não consta.

7. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Características dos fundos de investimento imobiliário

Características dos fundos de investimento imobiliário

- ✓ Fundos de investimento imobiliário (“FIIs”) são veículos destinados à aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários ou ativos financeiros relacionados ao mercado imobiliário.
- ✓ FIIs são regulados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sendo constituídos sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de suas cotas.
- ✓ O retorno obtido por investidores do FII se dá essencialmente pela distribuição de resultados obtidos pelo fundo com receitas de locação, arrendamento, venda etc. As cotas do FII podem ser negociadas na BM&FBovespa, possibilitando a compra e venda de acordo com a liquidez.



Por que investir em FIIs?

Por que investir em FIIs?

Vantagens de investir em FIIs

Acesso ao mercado imobiliário	O fundo de investimento imobiliário permite que investidores com volume menor de recursos possam investir no mercado imobiliário. Além disso, por ser fracionado em cotas, o investidor tem a opção de adquirir o número de cotas que melhor se adequar a sua capacidade financeira.
Diversificação	Alguns fundos, conforme previsto em seu regulamento, permitem investimentos em diferentes tipos de imóveis e em títulos de renda fixa.
Gestão e Administração	O fundo conta com profissionais que realizam a gestão e administração dos investimentos.
Liquidez	Como as cotas dos fundos imobiliários podem ser negociadas em bolsa, o investidor consegue mais facilmente dar liquidez ao seu investimento.
Imposto de Renda	Há isenção de IR para rendimentos mensais de pessoas físicas, que tenham menos de 10% de cotas do fundo imobiliário, cujas cotas sejam negociadas em Bolsa de Valores e que tenham mais de 50 cotistas.

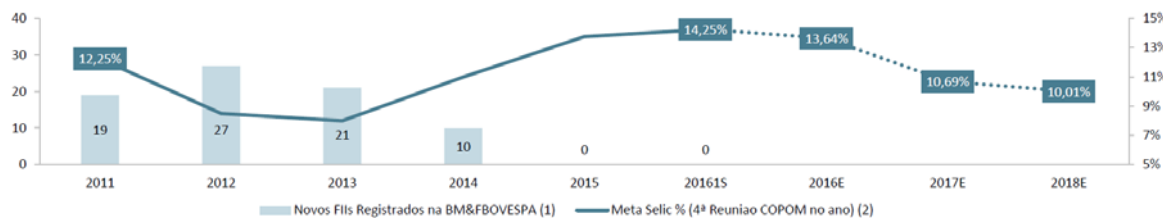
Evolução do IFIX e Novas Ofertas de FII's

Evolução do IFIX e Novas Ofertas de FII's

Índice do setor (IFIX) apresentou forte valorização em 2016 (+30%)



Relação inversa entre expectativa de taxa de juros e novas ofertas de FII's

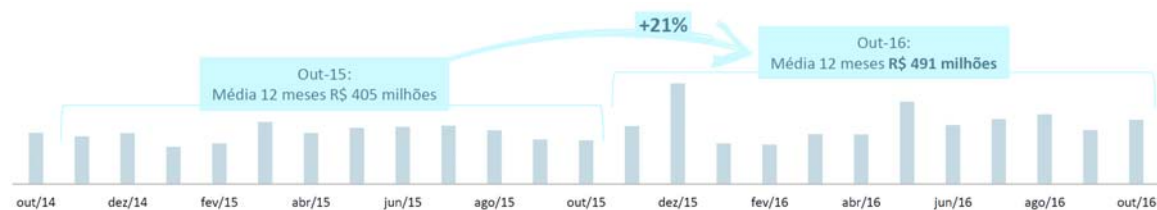


Fonte: BMF BOVESPA, Bloomberg (16/11/16), Relatório Focus (11/11/2016) e BACEN Sistema de Expectativas (11/11/2016); Notas: (1) Número aproximado calculado com base na variação de fundos registrados entre cada ano; (2) Para o final do ano de 2016 e períodos seguintes, foram utilizados os dados do BACEN Sistema de Expectativas acessado em 11/11/2016

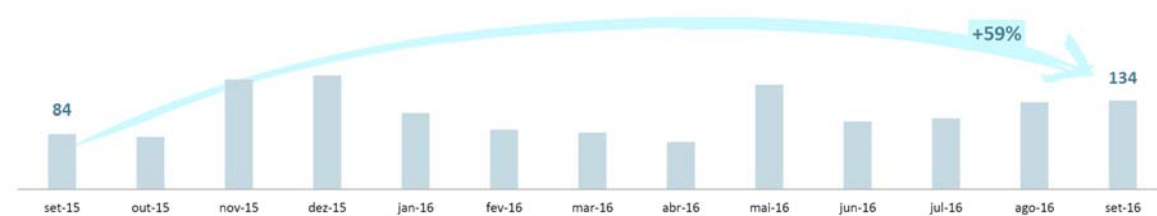
Liquidez de FIs retoma crescimento

Liquidez de FIs retoma crescimento

Volume Mensal de Negociação: A média dos últimos 12 meses para Out/16 foi 21% superior ao mesmo período de Out/15



Quantidade Mensal de Negócios (milhares): Volume aumentou 59% na comparação de Set/16 com Set/15



Fonte: BMF BOVESPA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. MERCADO IMOBILIÁRIO NO RIO DE JANEIRO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

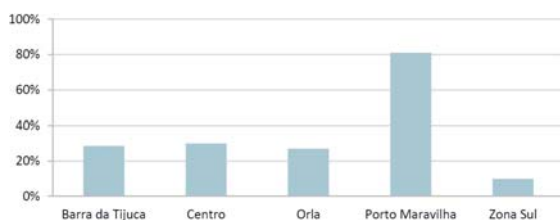
MERCADO IMOBILIÁRIO NO RIO DE JANEIRO

Mercado imobiliário no Rio de Janeiro

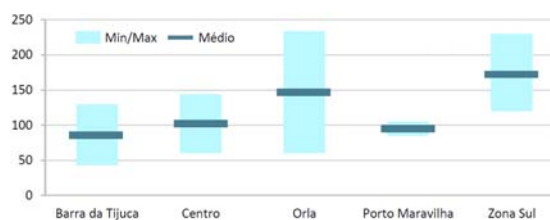
O eixo da Avenida das Américas onde se localiza o ativo é o trecho mais valorizado da Barra da Tijuca.

- ✓ O Rio de Janeiro é o segundo maior mercado de escritórios corporativos do Brasil com estoque de ativos AA e A de aproximadamente 1,2 milhões de m², sendo a maior parte desse estoque concentrada no Centro (61,3%), seguido pela Barra da Tijuca;
- ✓ A Barra é uma das regiões mais competitivas do Rio de Janeiro em termos de preço pedido por m² (20% abaixo da média da cidade)
- ✓ O eixo da Avenida das Américas, onde está situado o ativo alvo do Américas 700 FII, possui um vacância significativamente menor do que o restante do bairro pelo fato de ter melhores serviços e infraestrutura de transportes. Como consequência, o preço nessa sub-região é quase 10% superior às demais sub-regiões da Barra (R\$85/m² para região contra R\$81/m² para o bairro como um todo, segundo Jones Lan LaSalle).

Taxa de vacância ajustada por região



Preços pedidos de locação – Classe AA e A



Fonte: Dados fornecidos pela consultoria Jones Lang LaSalle.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. AVALIAÇÃO E RETORNO ESPERADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVALIAÇÃO E RETORNO ESPERADO

Tese de investimento do Américas 700 FII

Tese de investimento do Américas 700 FII

- ✓ Fundos Imobiliários (FIIs) são um produto isento ¹
- ✓ Imóvel alvo do Américas 700 FII é a nova sede global da Vale S.A., uma das maiores mineradoras do mundo ²
- ✓ Retorno inicial estimado para o FII (Cap Rate inicial de 9,7%)

1. Desde que: (i) o Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; 2. Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, site corporativo da Vale S.A. e Jones Lang LaSalle;

Racional da Avaliação

Racional da Avaliação

Fundamentação do Retorno Inicial Esperado acima de 9,5% no primeiro ano

Recebimentos líquidos do imóvel R\$ 12,2 mi	+	Receitas Financeiras 0,11 mi	-	Despesas Estimadas do fundo R\$ 1,47 mi	=	Rendimento Líquido R\$ 10,84 mi	÷	Valor da Oferta R\$ 110,85 mi	=	Cap rate esperado no 1º Ano 9,7%
--	---	---------------------------------	---	--	---	------------------------------------	---	----------------------------------	---	-------------------------------------

Fundamentação da TIR de 17%

- ✓ Reajuste de 20% do aluguel na renovação do contrato em 2021, dado que está atualmente abaixo do valor de mercado:
 - Preço médio atual de aproximadamente R\$ 60/m2 enquanto preços ajustados de imóveis comparados estão em R\$ 70,38/m2. ¹
- ✓ Previsão de reajuste dos aluguéis por uma inflação média de 5% a.a.
- ✓ Cálculo do valor terminal (perpetuidade) considerando um cap rate de saída (teórico) de 9,0%.
- ✓ Comissão sobre a venda do ativo de 2,5% do valor de venda.

Fonte: Dados extraídos do Relatório de Avaliação elaborado pela Jones Lang LaSalle. Nota: 1. Informações fornecidas pela Jones Lang LaSalle.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR, GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Informações sobre o Administrador

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

A Geração Futuro Corretora de Valores S.A. é uma corretora de valores mobiliários fundada em 1988 e sediada no Rio de Janeiro, com escritórios em São Paulo e Porto Alegre.

Inovadora, foi a primeira gestora brasileira a ofertar fundos com performance destacada e atendimento personalizado a seus clientes com investimentos a partir de R\$ 100. Além de ter sido pioneira também na promoção da educação financeira no Brasil, assumindo um compromisso de desenvolvimento do mercado nacional.

A área de Administração Fiduciária começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços da Geração Futuro. Com quase 20 anos de mercado, a Geração Futuro administra atualmente mais de 120 (cento e vinte) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 10 bilhões (dez bilhões de reais) sob sua administração.

Informações sobre o Gestor

A Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados Ltda. é a sociedade pertencente ao Grupo Brasil Plural que concentra as atividades de gestão de ativos, contando com um time com grande e comprovada experiência no mercado financeiro em gestão de recursos para todos os segmentos do mercado. Todos os fundos geridos pelo Gestor seguem o princípio de preservação de capital e maximização de retorno, além de parâmetros e regras claras de volatilidade e alavancagem.

A história do Grupo Brasil Plural começou em 2009, com uma equipe formada por profissionais com cerca de 20 (vinte) anos de experiência no mercado financeiro e de capitais e especializados nas mais diversas áreas, como: Banco de Investimento, Tesouraria, Comercial, Trading e Gestão de Recursos.

O Grupo Brasil Plural é constituído sob a forma de *partnership* fundado e liderado por sócios que coordenaram, ao longo dos últimos 10 (dez) anos, o maior número e volume financeiro de transações de abertura de capital na América Latina, num montante aproximado de mais de US\$73 bilhões em emissões de ações.

O banco já realizou mais de R\$ 100 bilhões em transações de mercado de capitais ao longo de sua história.

Com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Nova Iorque, o Grupo Brasil Plural conta hoje com uma equipe de profissionais, altamente qualificados, oriundos das melhores instituições de ensino e recrutados junto a instituições de renome do mercado financeiro nacional e internacional, imbuídos do mesmo espírito empreendedor dos sócios fundadores do Grupo.

Atualmente, o Grupo Brasil Plural possui mais de R\$ 40 bilhões em recursos sob sua gestão (incluindo Brasil Plural, Geração Futuro e Triar), com uma equipe que conta com profissionais com mais de 20 (vinte) anos de experiência no mercado financeiro. Com o objetivo de atender diferentes perfis e tipos de investidores, possui ampla grade de produtos como fundos referenciados DI, renda fixa, crédito, multimercados, ações, imobiliário, offshore e alternativos. A sua filosofia alia análise fundamentalista à gestão ativa do portfólio, entregando consistentemente altos retornos ajustados ao risco, independente do cenário. O Gestor possui pela Fitch Ratings a atribuição de Padrão Elevado e foi eleito pela revista Exame como o melhor Gestor Especialista em 2014 e constantemente vem sendo premiado por vários veículos especializados como Valor Econômico, Exame, Valor Investe e Investidor Institucional.

O banco possui uma área com forte expertise no setor imobiliário, incluindo assessoria financeira, mercado de capitais e investimentos. Entre outras operações no setor, o banco foi coordenador líder e estruturador de diversos fundos imobiliários, incluindo o FII Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos, um dos primeiros fundos de fundos imobiliários do país no valor total de R\$ 200 milhões, o FII Rio Negro no valor de R\$ 268 milhões, o FII SP Downtown no valor de R\$ 180 milhões e o FII Banrisul Novas Fronteiras no valor de R\$ 70 milhões.

O banco também assessorou diversas operações de fusões e aquisições no setor imobiliário, incluindo a venda de participações nos shoppings centers da Calila Participações, a venda de 47% das cotas do FII Domo no valor total de R\$47 milhões, a venda de 30% do empreendimento Cidade Matarazzo no valor total de R\$ 163 milhões, a venda de participação no edifício Patio Malzoni por R\$ 236 milhões, a venda de uma planta industrial da empresa Paranapanema para um projeto imobiliário com valor geral de vendas de R\$1 bilhão.

No segmento de securitização imobiliária, o banco estruturou diversas operações, entre elas CRIs de R\$100milhões para a Brookfield, CRIs de R\$83 milhões para o Grupo Allard e CRIs de R\$ 81 milhões para as Lojas Americanas.

A área de Private Equity do Grupo Brasil Plural tem volume de mais de R\$ 3,5 bilhões e tem como objetivo atuar em conjunto com clientes institucionais na cobrança e no desenvolvimento de estratégias junto ao mercado para recuperação de créditos em atraso.

Além disto, o Brasil Plural conta também com a divisão de Special Situations, lançada há 24 (vinte e quatro) meses e que vem apresentando crescimento robusto, estando envolvido em transações que totalizam aproximadamente de R\$ 16 bilhões de endividamento. Esta divisão tem como proposta oferecer soluções customizadas e baseadas em análises rigorosas por meio de uma plataforma independente e completa de Investment Banking para empresas com fundamentos de negócio, mas com estruturas de capital inapropriadas, inseridas em contextos macroeconômicos e/ou setoriais adversos.

Informações sobre o Coordenador Líder - Grupo Brasil Plural

Com foco na sinergia que um conglomerado financeiro deve ter, além do Gestor, o Grupo Brasil Plural conta com uma plataforma integrada de produtos e serviços financeiros, sendo formado por diversas outras empresas, financeiras e não financeiras, organizadas sob a forma de *partnership*, sendo liderado por sócios que possuem um amplo histórico de sucesso no mercado de capitais brasileiro, bem como forte relacionamento com empresas brasileiras e instituições financeiras, tendo como principal veículo o Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo (“Banco Brasil Plural”). O Banco Brasil Plural é um banco múltiplo focado em operações estruturadas de financiamento, assessoria financeira, *asset management* e *private wealth management*, com forte atuação no mercado de Real Estate e capacidade de distribuir produtos de todas as suas áreas de atuação, no atacado e no varejo. O objetivo do Banco Brasil Plural é prover aos seus clientes serviços e produtos customizados e eficientes, primando pela excelência na execução dentro do mercado financeiro. O relacionamento de longo prazo com seus clientes e o estabelecimento de uma cultura interna meritocrática, ética e baseada em alta performance norteiam os caminhos estratégicos que o Brasil Plural persegue.

Dentre as principais operações conduzidas já como Grupo Brasil Plural, destacamos:

- Ofertas Públicas de Distribuição de Ações (IPOs e ofertas *follow-on*)
 - ✓ Brasil Plural foi originador e um dos *Lead Managers* no IPO de BB Seguridade, maior *deal* de oferta primária da América Latina, totalizando mais de R\$ 11,5 bilhões;

- ✓ Brasil Plural atuou como um dos *Lead Managers* no re-IPO de Tupy S.A., que envolveu o valor aproximado de R\$520 milhões;
- M&As
 - ✓ Brasil Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Funcef e BRZ na fusão de ALL com Rumo Logístico, totalizando, aproximadamente, R\$ 11 bilhões;
 - ✓ Brasil Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Petros e Funcef na associação entre a Oi e a Portugal Telecom, com valor envolvido de, aproximadamente, R\$ 14 bilhões;
 - ✓ Brasil Plural atuou como assessor exclusivo do Banco do Brasil na associação com os Correios para celebração de memorando de entendimentos para a criação de *joint venture* visando constituir uma nova instituição financeira e ampliar os serviços do Banco Postal;
 - ✓ Brasil Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Petros e Funcef na alienação de participação acionária na Contax, com valor envolvido de, aproximadamente, R\$200 milhões;
 - ✓ Brasil Plural atuou como assessor exclusivo na venda do Hospital Samaritano para a Amil Participações, totalizando, aproximadamente, R\$ 200 milhões;
 - ✓ Brasil Plural atuou como assessor exclusivo dos acionistas da Florespar na venda de 100% de suas ações para Amata, totalizando, aproximadamente, R\$ 200 milhões;
 - ✓ Brasil Plural atuou como assessor exclusivo do Banco BMG na aquisição do Banco Schahin, totalizando, aproximadamente, R\$ 230 milhões;
 - ✓ Brasil Plural atuou como assessor exclusivo na venda de participação minoritária do Grupo Orguel para o Carlyle, totalizando, aproximadamente, R\$ 800 milhões;
 - ✓ Brasil Plural atuou como assessor financeiro da CaixaPar e Funcef na constituição de uma *joint venture* com a IBM, que será a entidade responsável pelo processamento de crédito imobiliário da Caixa Econômica Federal; e
 - ✓ Brasil Plural atuou como assessor financeiro exclusivo na venda de participações dos shopping Center da Calila Participações S.A., totalizando R\$ 195 milhões.

- Emissões de Títulos de Renda Fixa e Outras Operações Estruturadas
 - ✓ Brasil Plural atuou como coordenador das ofertas de CRI do Groupe Allard e das Lojas Americanas, que totalizou o montante de R\$ 164 milhões;
 - ✓ Brasil Plural atuou como coordenador das ofertas do FII SP Downtown, FII Brasil Plural Retorno Absoluto, FII Rio Negro e do FII Novas Fronteiras para o Bannisul, que totalizou o montante de R\$717 milhões; e
 - ✓ Brasil Plural atuou como estruturador da emissão de debênture da Eldorado Brasil.

Informações sobre o Coordenador – Banco Fator

O Banco Fator é uma instituição financeira com uma trajetória iniciada a partir da criação da Fator Corretora em 1967. Com quase 50 anos de atuação no mercado de capitais, é reconhecida pela agilidade, consistência e inovação de suas soluções financeiras. Como banco múltiplo, desde 1989, atua nas carteiras comercial e de investimento, oferecendo soluções estratégicas e personalizadas. Oferece diversos produtos e serviços para clientes pessoas físicas e jurídicas, e tem reconhecida especialização em operações de:

- **M&A:** Assessoria econômico-financeira durante todas as etapas das operações de fusões, aquisições, alienações e reestruturações societárias. Profundo conhecimento de empresas de mid e small caps de vários setores da indústria, infraestrutura e serviços.
- **Equity Capital Market - ECM (Renda Variável):** Assessoria às empresas na busca de investidores através do Mercado de Capitais, visando prover recursos para financiar investimentos ou proporcionar liquidez para seus acionistas. Vasta experiência na coordenação de todas as etapas necessárias para a realização de ofertas públicas iniciais de ações (IPO), ofertas de títulos conversíveis, incluindo a estruturação, distribuição e liquidação das operações.
- **Debt Capital Market – DCM (Renda Fixa):** Análise das necessidades operacionais e da estrutura de capital do Cliente, assessorando na identificação e implementação de operações eficientes para captação de recursos de curto ou longo prazo no mercado de capitais de dívida local.
- **Private Banking:** Completa assessoria para a gestão de patrimônio financeiro do Cliente, buscando o perfeito alinhamento de portfolios de investimentos às suas prioridades e metas.

- **Tesouraria Proprietária:** Controle da liquidez do Banco e Precificação de Ativos e Derivativos, que permitem também a oferta de produtos como Certificados de Depósitos Bancário (CDBs) ou operações estruturadas de hedge para vários ativos financeiros.

- **Administração Fiduciária e Distribuição:** de fundos de investimento/estruturados

Além da forte atuação no mercado de capitais, o Banco Fator destaca-se pela atuação de suas empresas controladas:

Fator S.A. Corretora de Valores

Atua há quase 50 anos na intermediação de operações na Bolsa de Valores, oferecendo atendimento especializado e portfolio para a execução das estratégias de investimentos de seus clientes. Seguindo rígidos preceitos éticos, de segurança e transparência, detém todos os selos de qualificação do PQO – Programa de Qualificação Operacional da BM&F Bovespa.

- Intermediação no mercado à Vista, a Termo e de Opções; Aluguel de Ações; Clubes de Investimento; ETF's. Distribuição primária e secundária de Títulos Públicos e Privados (Debêntures, CRI, FIDC, etc.) e Tesouro Direto.

- Modernas Plataformas DMA

- Home Broker – Fator4U.

FAR – Fator Administração de Recursos Ltda:

Constituída em 1997, com foco de atuação profissional na gestão de fundos de investimento de alto valor agregado, construiu respeitada imagem de competência no mercado brasileiro, por meio de inovação e resultados consistentes em seu portfólio de fundos de investimento:

- Destacada gestora brasileira de fundos de investimento em ações, com foco em estratégias de ativismo/governança corporativa, sendo a pioneira no lançamento deste tipo de fundo;

- Bem sucedido track record, com consistência de resultados;

- Análise fundamentalista com foco na preservação do capital do investidor; e

- Grade de produtos diversificada, voltada para diferentes perfis de risco e objetivos de rentabilidade.

- Detém o rating “Bom Padrão” atribuído pela Fitch Ratings em abril/2016, reportando ativos sob gestão (AUM) de BRL 3,7 bilhões em dezembro de 2015.

Fator Seguradora S.A.:

A Fator Seguradora iniciou suas atividades em 2008, com o objetivo de atender clientes corporativos nos segmentos de Construção Civil, Concessões Rodoviárias, Siderurgia, Energia, Empreendimentos Imobiliários, Construção Naval, Óleo e Gás. Com atuação diferenciada, a Fator Seguradora desenvolve soluções e coberturas para Seguro Garantia, Seguro Fiança Locatícia, Responsabilidade Civil, D&O e E&O, Riscos de Engenharia e Riscos Patrimoniais para Geradoras de Energia.

Auditoria

A empresa de auditoria contratada pelo Fundo é a KPMG Auditores Independentes, ou seu sucessor no exercício dessas funções, responsável pela revisão das demonstrações financeiras e das contas do Fundo, pela análise da sua situação, bem como, da atuação do Administrador.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

O Administrador e o Gestor são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder é titular de 100% (cem por cento) do capital social do Administrador. O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

O Gestor e o Coordenador Líder são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Banco Fator

O Banco Fator e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Banco Fator e o Administrador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Banco Fator

O Banco Fator e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Banco Fator e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administrador/Coordenador

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Diretor responsável pelo Fundo perante a CVM: Eduardo Alvares Moreira

Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, Grupo 1.201-B, Centro

CEP 20010-010 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (11) 3524-8888

Fax: (11) 2137-8899

E-mail: estruturacao@gerafuturo.com.br

Website: <https://www.gerafuturo.com.br> (neste website clicar em “Investimentos”, em seguida, logo abaixo de “Outros Produtos”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, em seguida, clicar em “Prospecto Preliminar” para acessar o presente Prospecto).

Gestor

BRASIL PLURAL GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.

Att. Caimi Reis

Diretor responsável pelo Fundo perante a CVM: Pedro Duarte Guimarães

Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções

CEP 04571-050 São Paulo – SP

Tel.: (11) 3206-8000

Fax: (11) 3206-8001

E-mail: juridico@brasilplural.com

Website: www.brasilplural.com.br (neste website clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar “Prospecto Preliminar” para acessar o presente Prospecto).

Coordenador Líder

BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Att. André Souza

Praia de Botafogo, nº 228; CEP 22250-906 Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 3206-8000

Fax: (11) 3206-8001

E-mail: estruturacao@brasilplural.com

Website: www.brasilplural.com.br (neste website clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar “Prospecto Preliminar” para acessar o presente Prospecto).

Coordenador

BANCO FATOR S.A.

Responsável: Valdery Albuquerque

Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares

CEP 04530-001 São Paulo – SP

Tel.: (11) 3049-9162

Fax: (11) 3044-4426

E-mail: valbuquerque@fator.com.br

Website: www.fator.com.br (neste website em “Banco” clicar em “Investment Banking”, na página seguinte em “Mercado de Capitais” clicar em “Renda Variável”, em seguida clicar em “Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário” e, em seguida, clicar “Prospecto Preliminar” para acessar o presente Prospecto).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga,
340, 2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010 São Paulo – SP
Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

Ambiente de Negociação

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br> (para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

Assessores Legais

NFBC ADVOGADOS

At.: Dr. Carlos Eduardo Peres Ferrari
Rua Fidêncio Ramos, n.º 160, 6º andar, Vila Olímpia
CEP 04551-010 São Paulo – SP
Tel: (11) 3047-0777
E-mail: carlos.ferrari@nfbc.com.br
Website: www.nfbc.com.br

ANEXOS

- ANEXO I** - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** - REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO III** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**GERAÇÃO
FUTURO**



1º Ofício do Registro de Imóveis e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro

4027655 - 1888412

Custas: R\$
Total: 254,17



EM 15/03/2011 ÀS 22:05:10.28 AC O 2º FUNCIONÁRIO
T-15-PRIMEI-7-1657-00000-12
Registrado e digitalizado em 24/10/2016

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular **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, 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, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por seus representantes infra-assinados ("Administrador"), RESOLVE:

1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos preponderantemente nos Ativos Alvos definidos no Regulamento do Fundo ("Regulamento"), ou ainda, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa definidos no Regulamento, observado 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 definidos no Regulamento ("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;
2. aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do Regulamento neste ato promulgado;
3. aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;
4. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e do Anexo I ao Regulamento do Fundo ("1ª Emissão de Cotas"), bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;
5. deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:
 - (a) Auditor Independente: **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Av. Almirante Barroso, 52, 4º Andar, CEP 20031-000, Rio de Janeiro-RJ.;
 - (b) Escriturador: **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, São Paulo-SP;

①



- (c) Distribuidor Líder da Primeira Emissão de Cotas do Fundo: **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 exercerá as funções de Distribuidor Líder da 1ª 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; e
- (d) Gestor: **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.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 3 (três) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2016

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.
ADMINISTRADOR

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF/MF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF/MF:



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - RIO DE JANEIRO
Rua São José, 90 / 1908 - Centro - Rio de Janeiro - (21) 2221-2200
Apresentado hoje, protocolado e registrado em mídia ótica sob
o nº.

1888412

Rio de Janeiro, 24/10/2016

SELO: EBT148801 ALEATORIO: EBI

Consulte a validade do selo em <https://www3.rj.gov.br/registro>



ANEXO II

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 Escriurador”: O escriurador 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 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, 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 possuem, 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 e 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 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 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 BANCO FATOR S.A. , 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



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1890390

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 269,14
Distribuidor: R\$ 18,44
Leis 590/82 e 3761/2002: R\$ 13,54
Lei 3217/99: R\$ 56,39
Lei 4.664/05: R\$ 14,09
Lei 111/06: R\$ 14,09
Lei 6281/12: R\$ 11,27
ISSQN: R\$ 14,16
Total: R\$ 411,12

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EBVD30588-HFG
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 20/12/2016
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

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

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

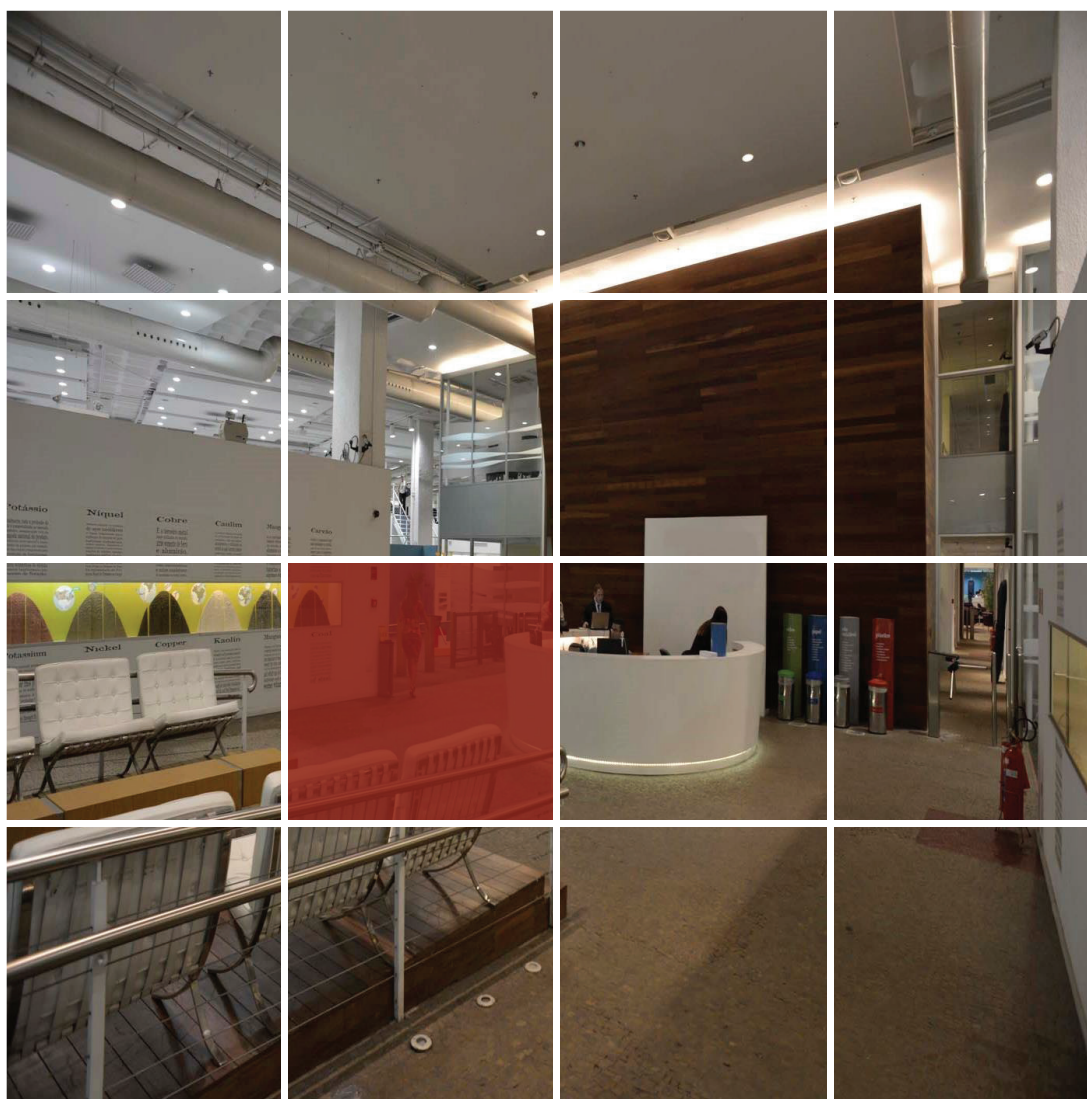
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Relatório de avaliação

Consultoria & Avaliação



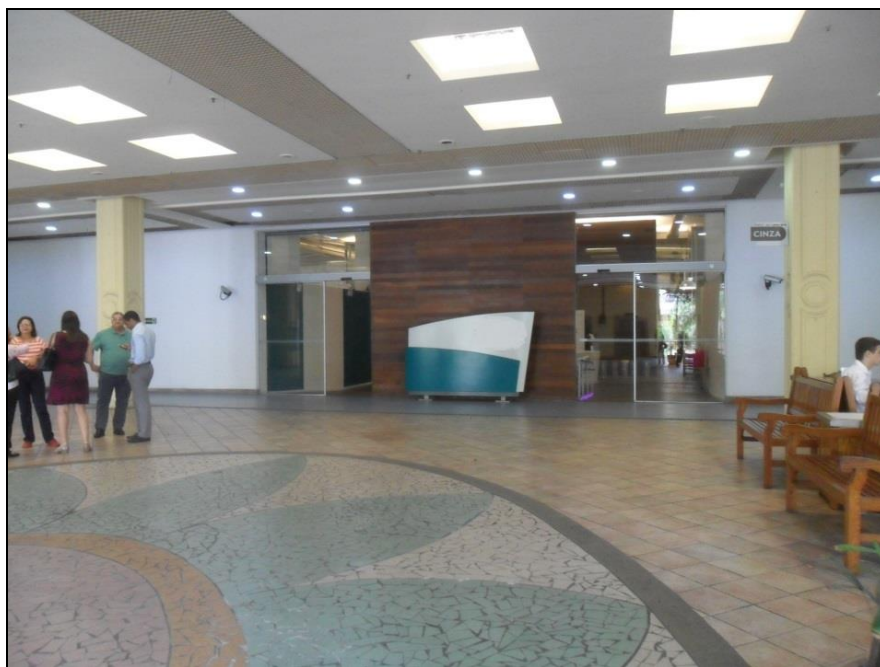
UNIDADES 218 e 318 - BLOCO 8 - CITTÀ AMÉRICA
Avenida das Américas, 700 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ
BRASIL PLURAL GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA
14 de Dezembro de 2016



ÍNDICE

I	RESUMO EXECUTIVO	3
II	INTRODUÇÃO	6
	II.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS	6
	II.2 OBJETIVO	6
	II.3 METODOLOGIA	6
	II.3.1 Método comparativo direto de dados de mercado	7
	II.3.2 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)	7
	II.4 LIMITAÇÕES E ASSUNÇÕES	8
III	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	11
IV	CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE	12
	IV.1 TERRENO	12
	IV.2 CONSTRUÇÕES	13
V	ASPECTOS LEGAIS	22
	V.1 ZONEAMENTO	22
	V.2 MATRÍCULAS	23
	V.3 CERTIDÃO DE ACEITAÇÃO	23
	V.4 IPTU 2016	24
	V.5 PLANTAS	24
	V.6 LAUDO DE EXIGÊNCIAS DO CORPO DE BOMBEIROS	24
	V.7 CONTRATO DE LOCAÇÃO	25
	V.7.1 Unidade 218 - Bloco 8	25
	V.7.2 Unidade 318 - Bloco 8	26
	V.8 CONCLUSÕES	28
VI	PANORAMA DE MERCADO	29
	VI.1 OFERTA	29
	VI.2 DEMANDA	29
	VI.3 DESEMPENHO E TENDÊNCIAS DE MERCADO	29
	VI.4 MERCADO DE VENDA	30
VII	AVALIAÇÃO	31
	VII.1 INTRODUÇÃO	31
	VII.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE LOCAÇÃO	31
	VII.3 MÉTODO DA RENDA - FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	35
	VII.3.1 Premissas	35
	VII.3.2 Fluxo de caixa para avaliação do imóvel	37
	VII.3.3 Análise de sensibilidade	39
VIII	ANÁLISE CRÍTICA DA PROPRIEDADE	40
	VIII.1 LOCALIZAÇÃO	40
	VIII.2 A PROPRIEDADE	40
	VIII.3 POSIÇÃO PERANTE O MERCADO	40
	VIII.3.1 Mercado de escritórios do Rio de Janeiro	41
	VIII.3.2 Estoque	42
	VIII.3.3 Taxa de vacância	43
	VIII.3.4 Preços pedidos	44
	VIII.3.5 Avenida das Américas	46
	VIII.3.6 Perspectivas gerais de mercado	47
	VIII.4 OPINIÃO DE VALOR	47
IX	ANÁLISE DE VIABILIDADE DE FUNDO DE INVESTIMENTO	48
	IX.1 ANÁLISE FINANCEIRA	48
	IX.2 RISCOS DA ANÁLISE FINANCEIRA	50
X	ENCERRAMENTO	53
XI	APÊNDICE - DECLARAÇÃO	54

I RESUMO EXECUTIVO



CARACTERÍSTICAS GERAIS

Empresa avaliadora:	JLL Corretagem Transações Imobiliárias Ltda.
Responsáveis pela avaliação:	Arqº Magno Stipkovic (CAU nº 50.093-3)
Identificação do cliente:	Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados Ltda.
Tipo de trabalho:	Avaliação Imobiliária e Análise de Viabilidade de FII
Data de referência:	Fevereiro de 2017
Objeto:	Unidades 218 e 318 - Bloco 8 - Città América
Endereço:	Avenida das Américas, 700 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ
Finalidade:	Determinação do valor de mercado venda e análise de viabilidade para o Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Metodologia:	Comparativo direto de dados de mercado e renda (através do fluxo de caixa descontado)

RESUMO DE ÁREAS

Fração ideal de terreno:	7,609% ⁽¹⁾		
Áreas privativas:	Loja 218 - Bloco 8	Pavimento tipo ⁽²⁾	7.110,00 m ²
		Jirau ⁽³⁾	3.794,00 m ²
	Loja 318 - Bloco 8	Pavimento tipo ⁽⁴⁾	4.431,33 m ²
		Jirau ⁽⁵⁾	1.575,84 m ²
	Total		16.911,23 m²
Vagas de garagem:	Loja 218 - Bloco 8	Propriedade 30 ⁽⁶⁾ vagas Direito de uso de 97 ⁽⁷⁾ vagas	
	Loja 318 - Bloco 8	Propriedade e direito de uso de 55 ^(6 e 8) vagas	
	Total	Propriedade 85 vagas, com direito de uso adicional de mais 67 vagas (totalizando 152 vagas)	

⁽¹⁾ Conforme somatória das matrículas fornecidas (item V.2 desse relatório)

⁽²⁾ Conforme IPTU fornecido (item V.4 desse relatório)

⁽³⁾ Conforme diferença entre as áreas do Laudo de Exigências do Corpo de Bombeiros (item V.6 desse relatório) e IPTU (item V.4 desse relatório) fornecidos

⁽⁴⁾ Conforme somatória entre as áreas da Certidão de Aceitação (item V.3 desse relatório) e IPTU (item V.4 desse relatório) fornecidos

⁽⁵⁾ Conforme planta fornecida (item V.5 desse relatório)

⁽⁶⁾ Conforme informado pela Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

⁽⁷⁾ Conforme Quinto Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial fornecido (item V.7.1 desse relatório).

⁽⁸⁾ Conforme Contrato de Locação Não Residencial fornecido (item V.7.2 desse relatório)

OPINIÃO DE VALOR - Data base: Fevereiro de 2017

VALOR DE MERCADO PARA VENDA	R\$ 141.450.000,00 (CENTO E QUARENTA E UM MILHÕES E QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)
--	--

Obs.1: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

Obs.2: Presume-se que todas as informações fornecidas pelo cliente estão corretas, mas não podemos garantir sua precisão. No caso de falta de informações precisas, estimativas serão assumidas e nos reservamos o direito de rever a avaliação caso haja confirmação de erro na informação fornecida pelo cliente.

ANÁLISE FINANCEIRA DE VIABILIDADE - Data base: Fevereiro de 2017

Yields Anuais	1º Ano	9,79%
	2º Ano	9,79%
	3º Ano	10,33%
	4º Ano	10,90%
	5º Ano	8,08%
	6º Ano	14,24%
	7º Ano	15,03%
	8º Ano	15,86%
	9º Ano	16,72%
	10º Ano	10,56%

II INTRODUÇÃO

II.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Conforme nossa proposta de prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, a JLL Corretagem Transações Imobiliárias Ltda. apresenta as conclusões referentes as unidades 218 e 318 - Bloco 8 - Città América, localizadas no Rio de Janeiro/RJ ao Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário (FII), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.499.833/0001-32, representado por sua gestora, Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados Ltda., com sede em São Paulo, SP, na Rua Surubim, 373 - Sala 12, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83.

Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado.

II.2 OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é apurar o valor de mercado para venda do imóvel, bem como apresentar os resultados da análise de viabilidade financeira para o Fundo de Investimento Imobiliário (FII).

Assume-se como conceito de Valor de Mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

II.3 METODOLOGIA

Para a avaliação da propriedade a JLL utilizou os métodos de avaliação conhecidos como "Comparativo de Dados de Mercado" e de "Capitalização da Renda", através de fluxo de caixa descontado.

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

II.3.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, tanto em termos de valores de venda, quanto em termos de valores de locação, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

II.3.2 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)

O Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow) é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se a receita líquida a ser auferida pela propriedade para um horizonte que se entenda o mais adequado.

Todas as premissas baseiam-se na análise histórica e atual de desempenho do empreendimento, sendo verificado o comportamento da receita líquida projetada, além da análise de sensibilidade através de suposições de variação quantitativa ou qualitativa das premissas.

Através deste método foi determinado o valor do imóvel sob a ótica de investimento, tendo como base a operação atual.

II.4 LIMITAÇÕES E ASSUNÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e assunções acompanha nossos laudos:

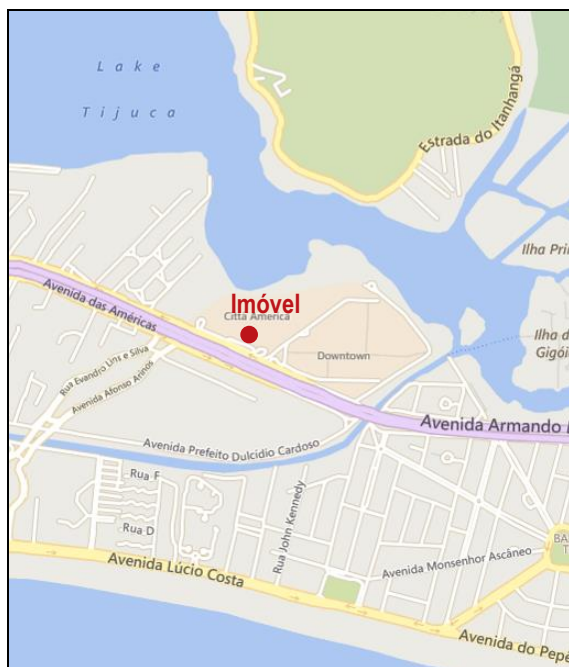
- 1 Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A JLL não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- 2 Presume-se que informações fornecidas pela **contratante** são corretas e a JLL assume que sejam verdadeiras e precisas. A JLL não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela **contratante**.
- 3 A JLL não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando mencionado o contrário.
- 4 Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A JLL não possui know-how sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos.
- 5 Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.
- 6 A JLL não presta qualquer assessoria jurídica e/ ou fiscal e, portanto não realiza qualquer diligência técnica com relação ao imóvel e seus proprietários.
- 7 As avaliações refletem o entendimento da JLL sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a JLL não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes do imóvel. Quando a propriedade avaliada envolver atividades de locação, a JLL presume que os locatários estão aptos a cumprirem com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.
- 8 Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR14653 - Avaliação de Bens - Parte 1 Procedimentos gerais; Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 4 Empreendimentos, assim como as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, Anexo I, de 31 de outubro de 2008.

- 9 No caso de avaliação do valor de locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.
- 10 No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.
- 11 Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a JLL não garante a sua veracidade.
- 12 Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a JLL recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela **contratante**, notadamente para dar parecer: (a) se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório; (b) se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza; (c) se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante.
- 13 A JLL não tem como prever alterações súbitas no mercado que possam afetar a liquidez do imóvel, bem como alterar os valores de locação e venda obtidos na avaliação, desta forma, os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.
- 14 Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) possam impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A avaliação da JLL é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho. A JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
- 15 Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado. A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, sendo certo que a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado e a utilização de novas tecnologias e método/critério de avaliação.

- 16 Para que não paire dúvidas, a **contratante** reconhece que não será considerado descumprimento contratual ou ainda inadimplência o não atendimento por parte da JLL de solicitação de alterações feitas pela **contratante** no Relatório Final, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.
- 17 O Relatório Final é dirigido à **contratante** nomeada no Quadro Resumo e a JLL não tem obrigações e/ou responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base no referido relatório. A **contratante** não deve se basear exclusivamente nas informações contidas neste documento para tomada de decisão de investimento, devendo considerar todas as informações e riscos descritos no relatório, bem como aspectos diversos que fogem a esta análise técnica. Este trabalho não poderá ser publicado no todo ou em parte, exceto se previamente autorizado pela JLL e desde que identificada a fonte.
- 18 A avaliação e/ou estudo não constitui, em todo ou em parte, solicitação ou oferta para a compra de quaisquer valores mobiliários, e em hipótese alguma deve ser considerado como um guia de investimentos ou orientação financeira.
- 19 A JLL declara nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus avaliadores e/ou seus familiares nos imóveis avaliados.
- 20 A JLL declara nesta data não possuir interesse na aquisição de cotas do fundo ou do ativo relacionado ao presente trabalho.
- 21 A JLL declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras da **contratante**, bem como poderá prestar serviços de avaliação e consultoria de imóveis a outros fundos, incluindo FII (fundos de investimento imobiliário) administrados pelo **contratante**, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.
- 22 De acordo e em conformidade com as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, a **contratante** poderá anexar o relatório final em seu respectivo prospecto de oferta pública de distribuição primária de cotas, desde que a divulgação do relatório seja na sua íntegra e identificadas a data e a autoria.

III CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

✓ Localização do imóvel:	Avenida das Américas, 700 - Unidades 218 e 318 - Bloco 8 - Città América - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ
✓ Ocupação circunvizinha:	Mista, com a presença dos usos comercial, residencial vertical e institucional
✓ Infraestrutura:	Redes de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, coleta de lixo, entrega postal, iluminação pública e pavimentação asfáltica.
✓ Transporte público:	<ul style="list-style-type: none">▪ Linhas de ônibus que trafegam pela própria Avenida das Américas;▪ Linha 4 do Metrô com a Estação Jardim Oceânico aproximadamente 1 km da propriedade; e▪ Estação Bosque Marapendi de BRTs (Bus Rapid Transit), em frente à propriedade a poucos minutos da estação Estação Jardim Oceânico do Metrô
✓ Acessos:	Avenidas Armando Lombardi, das Américas e Ayrton Senna



**Avenida das Américas
sentido Avenida Ayrton Senna**

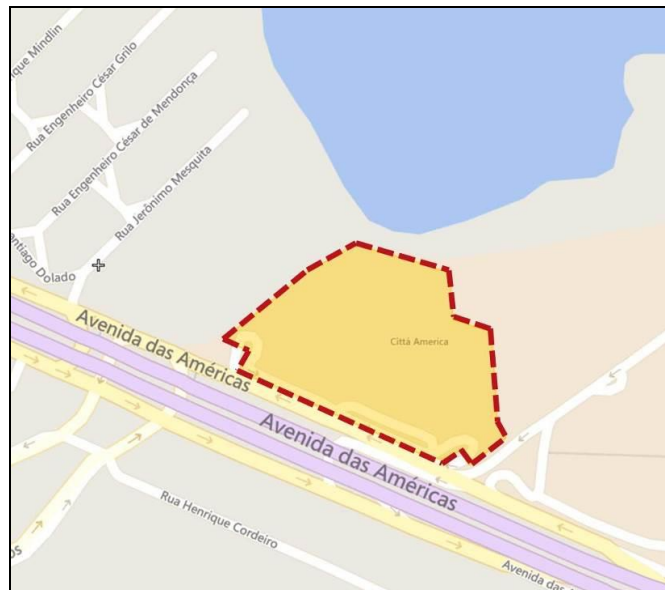


**Avenida das Américas
sentido Avenida Armando Lombardi**

IV CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

IV.1 TERRENO

✓ Fração ideal do terreno:	7,609%, conforme somatório das matrículas fornecidas
✓ Área do terreno:	137.719,00 m ² conforme IPTUs fornecidos
✓ Testada:	539 metros conforme IPTUs fornecidos
✓ Topografia:	Plana
✓ Formato / configuração:	Irregulares
✓ Descrição (matrícula):	Lote 01 do PAL 44356 que mede na totalidade 329,98 metros de frente, nos fundos limitando com a Lagoa da Tijuca, mede 67,81 metros em curva externa subordinada a um raio de 130 metros, mais 40,47 metros, deste ponto mede 417,82 metros em curva interna; à direita mede 175 metros, mais 140,92 metros, configurando com a medida anterior um ângulo obtuso interno; à esquerda mede 174 metros mais 400 metros configurando com a medida anterior um ângulo obtuso externo, confrontando à direita com o lote 11 do PAL 27243 da Barra da Tijuca Imobiliária S/A, ou sucessores, à esquerda com lote 14 do PAL 27243 de Ivette Palumbo, ou sucessores e nos fundos com a Lagoa da Tijuca.



Delimitação ilustrativa da propriedade

IV.2 CONSTRUÇÕES

Áreas privativas:	Loja 218 - Bloco 8	Pavimento tipo ⁽¹⁾	7.110,00 m ²
		Jirau ⁽²⁾	3.794,00 m ²
	Loja 318 - Bloco 8	Pavimento tipo ⁽³⁾	4.431,33 m ²
		Jirau ⁽⁴⁾	1.575,84 m ²
	Total		16.911,23 m ²
✓ Tipo:	Lojas reformadas para abrigar o escritório da Vale S.A.		
✓ Pavimentos:	2 pavimentos tipos e 2 jiraus		
✓ Estrutura:	Concreto armado e estrutura metálica nos jiraus, lajes em concreto alveolar pré-moldado		
✓ Fechamentos laterais:	Alvenaria		
✓ Acabamentos externos:	Pintura, gradis metálicos e vidro temperado		
✓ Cobertura:	Laje revestida por pintura especial que substitui a manta de impermeabilização		
✓ Segurança:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Circuito Fechado de TV ▪ Controle de acesso através de catracas eletrônicas ▪ Segurança patrimonial 24 horas ▪ Sala de segurança que controla 3.000 câmeras espalhadas por diversas unidades da Vale S.A. funcionado 24 horas. 		
✓ Pé direito:	Variação estimada em 2,10 metros (jirau da unidade 318) a 8,00 metros (áreas sem jirau)		
✓ Padrão construtivo:	Alto		
✓ Classe do edifício:	"A" conforme padrões estipulados pela JLL		
✓ Ar condicionado:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loja 218 ar central; e ▪ Loja 318 VRF 		

-
- ✓ Elevadores:
- 2 elevadores para cadeirantes, interligando as unidades a seus respectivos jiraus
 - 3 plataformas
 - 1 elevador exclusivo que atende somente a Vale S.A. interligando os subsolos às unidades 218 e 318
 - 1 elevador em construção que interligará as unidades 218, 318 e seus jiraus
 - Elevadores do empreendimento Città América acessados pela área comum do empreendimento interligando os três pavimentos do empreendimento e o subsolo
-

✓ Vagas de garagem:	Loja 218 - Bloco 8	Propriedade 30 ⁽⁵⁾ vagas Direito de uso de 97 ⁽⁶⁾ vagas
	Loja 318 - Bloco 8	Propriedade e direito de uso de 55 ^(5 e 7) vagas
	Total	Propriedade 85 vagas, com direito de uso adicional de mais 67 vagas (totalizando 152 vagas)

✓ Idade aparente: 17 anos

✓ Estado de conservação: Entre regular e reparos simples

⁽¹⁾ Conforme IPTU fornecido (item V.4 desse relatório)

⁽²⁾ Conforme diferença entre as áreas do Laudo de Exigências do Corpo de Bombeiros (item V.6 desse relatório) e IPTU (item V.4 desse relatório) fornecidos

⁽³⁾ Conforme somatória entre as áreas da Certidão de Aceitação (item V.3 desse relatório) e IPTU (item V.4 desse relatório) fornecidos

⁽⁴⁾ Conforme planta fornecida (item V.5 desse relatório)

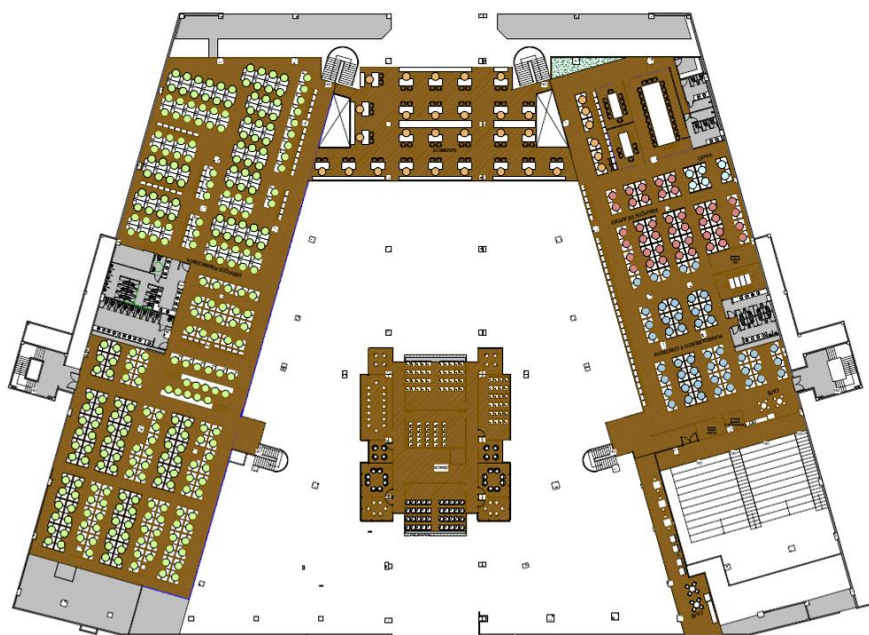
⁽⁵⁾ Conforme informado pela Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

⁽⁶⁾ Conforme Quinto Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial fornecido (item V.7.1 desse relatório).

⁽⁷⁾ Conforme Contrato de Locação Não Residencial fornecido (item V.7.2 desse relatório)



Planta - Unidade 218



Planta - Jirau da unidade 218



Planta - Unidade 318



Planta - Jirau da unidade 318

✓ Acabamentos internos:	Pisos:	Elevado em carpete, cerâmica nas áreas molhas, vinílico e pedras portuguesas nos demais ambientes
	Paredes:	Painéis em madeira nas recepções, cerâmica nas áreas molhadas e paredes revestidas por pintura
	Forros:	Gesso nas recepções, áreas molhadas e auditório. Forros termoacústicos nas salas de reunião, salas de aula e ambulatório; e ainda laje em concreto alveolar aparente e estrutura metálica ambos revestidos por pintura

Esquadrias: Alumínio



Vista externa - Città América



Vista externa - Città América



Vista externa - Città América



Vista de parte dos elevadores de acesso às unidades



Vista externa - Città América



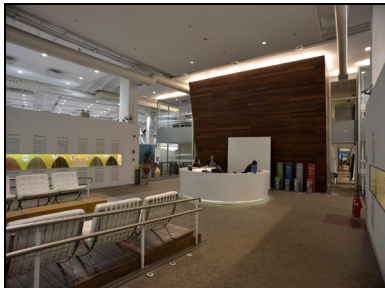
Vista externa - Città América



Acesso - Unidade 218



Elevadores do Città América de acesso - Unidade 218



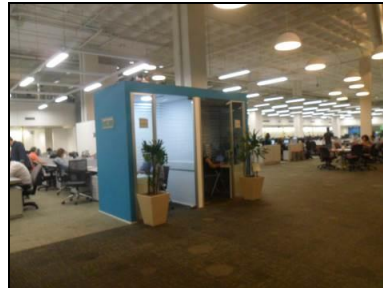
Recepção - Unidade 218



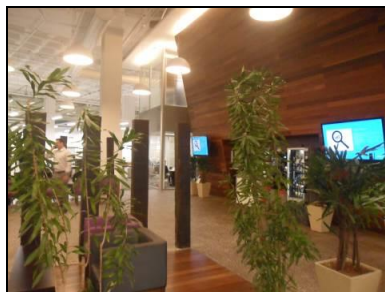
Unidade 218



Área de convivência - Unidade 218



Unidade 218



Unidade 218



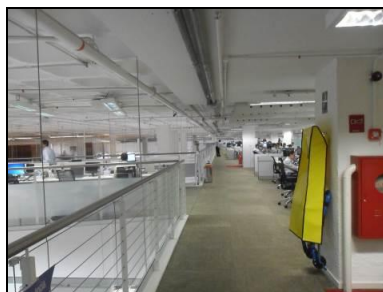
Auditório com capacidade para 300 pessoas - Unidade 218



Conjunto de sanitários - Unidade 218



Jirau - Unidade 218



Jirau - Unidade 218



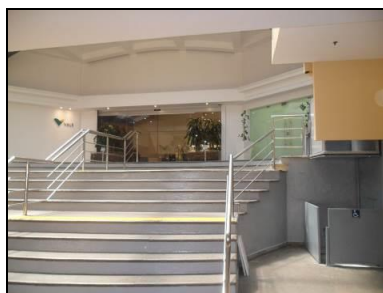
**Refeitório em reforma para instalação de piso vinílico -
Unidade 218**



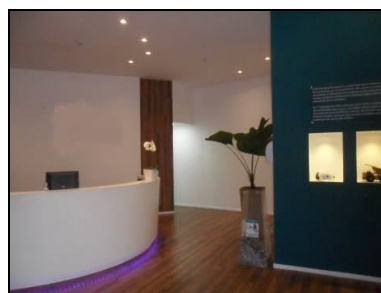
Ambulatório - Unidade 218



Ambulatório - Unidade 218



Acesso - Unidade 318



Recepção - Unidade 318



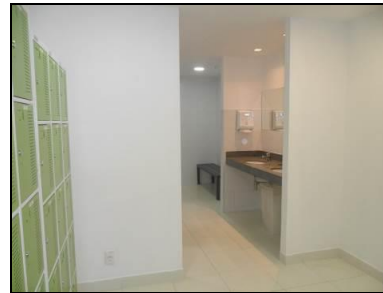
Unidade 318



Unidade 318



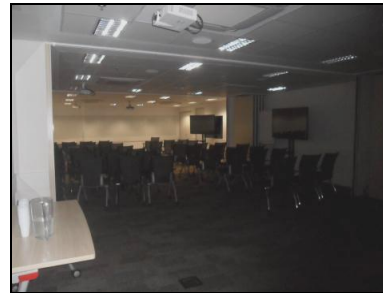
Unidade 318



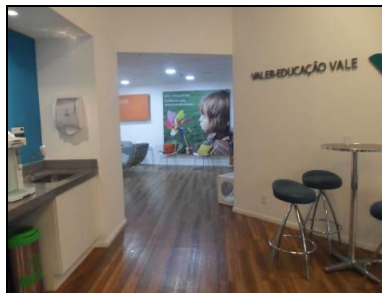
Conjunto de sanitários - Unidade 318



Sala de reunião - Unidade 318



Sala de aula da Universidade Vale - Unidade 318



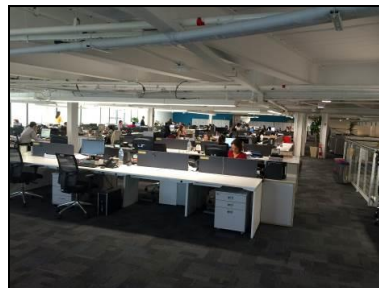
Recepção da Universidade Vale - Unidade 318



Elevador interligando as unidades da Vale S.A.



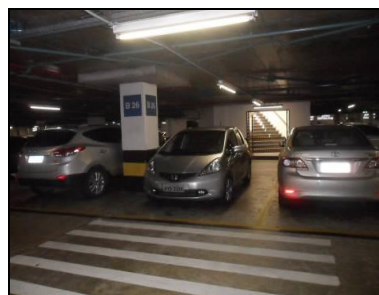
Jirau - Unidade 318



Jirau - Unidade 318



Vagas descobertas



Vagas cobertas no 1º subsolo



Áreas técnicas



Áreas técnicas

✓ Reformas feitas pela Vale S.A.:	Elevadores
	Plataformas
	Ar condicionado
	Troca da iluminação por lâmpadas de led
	Jiraus
	Troca de pisos

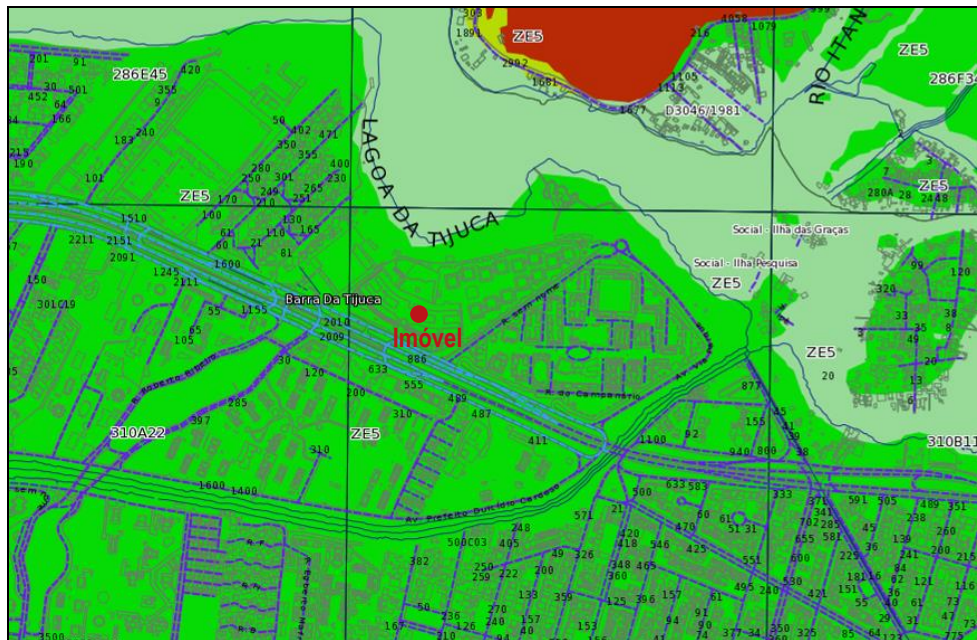
V ASPECTOS LEGAIS

V.1 ZONEAMENTO

- ✓ Lei: Plano diretor LC 111/2011 e Decreto 3046/ 1981
- ✓ Zona: Zona Especial 5 - Subzona A 5
- ✓ Índice de aproveitamento máximo: 1,0 (exceto ZE5 e lei complementar 104/2009)

Obs.: Para efeito de cálculo, consideramos que a propriedade encontra-se regularizada nos órgãos competentes com relação a áreas, uso e funcionamento.

Uma vez que o edifício encontra-se construído, não faremos maiores comentários. Para efeito de avaliação consideramos que a construção e seu uso estejam regularizados perante os órgãos competentes.



Mapa de zoneamento

V.2 MATRÍCULAS

✓ Cartório:	9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro		
✓ N° de registro:	Loja 218 - Bloco 8	223.024	
	Loja 318 - Bloco 8	249.000	
✓ Data da matrícula:	Loja 218 - Bloco 8	29 de setembro de 1997	
	Loja 318 - Bloco 8	7 de abril de 2000	
✓ Data da certidão:	Loja 218 - Bloco 8	13 de janeiro de 2016	
	Loja 318 - Bloco 8	13 de janeiro de 2016	
✓ Proprietário:	Banco Opportunity S/A		
✓ Área de terreno:	Fração ideal	Loja 218 - Bloco 8	5,92%
		Loja 318 - Bloco 8	1,694%
	Total		7,609%
✓ Área construída:	As matrículas fornecidas não apresentam as áreas construídas das unidades		
✓ Vagas:	Loja 218 - Bloco 8	20	
	Loja 318 - Bloco 8	20	

V.3 CERTIDÃO DE ACEITAÇÃO

✓ Órgão de emissão:	Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro/RJ		
✓ N° da certidão:	24/0411/2012		
✓ N° do processo:	02/371611/2010		
✓ Data da certidão:	3 de julho de 2012		
✓ Requerente:	Opportunity Fundo de Investimentos Imobiliário		
✓ Licença:	Licença de modificação com acréscimo de área em prédio existente, de uso comercial, para acréscimo de área de 2.610,33m² da unidade 318 do bloco 8		

Obs.: Foi concebida a licença mediante o pagamento de contrapartida e sem ofensa ao direito de terceiros que poderão buscar tutela judicial caso se sintam lesados

V.4 IPTU 2016

Unidade	Inscrição municipal	Contribuinte	Áreas (m ²)		Valor venal	Valor do imposto (ano)
			Terreno	Construção		
Bloco 8 Loja 218	2.971.881-4	Opportunity FI Imobiliário	137.719,00	7.110,00	R\$ 59.073.316,00	R\$ 1.654.053,00
Bloco 8 Loja 318	2.972.054-7	Opportunity FI Imobiliário	137.719,00	1.821,00	R\$ 15.129.748,00	R\$ 423.633,00
Total			137.719,00	8.931,00	R\$ 74.203.064,00	R\$ 2.077.686,00

Obs.1: Vale mencionar que essa área de terreno de 137.719,00m² refere-se à área total do empreendimento do qual as unidades em análise detêm uma fração ideal desse total. As áreas construídas também sofreram ampliações e necessitam serem retificadas.

Obs.2: As áreas construídas estão desatualizadas, uma vez que não computam acréscimo de área e jiraus. As áreas consideradas nessa avaliação estão descritas no item V.8 desse relatório.

V.5 PLANTAS

Tivemos acesso às plantas dos quatro pavimentos em análise, porém apenas a planta do jirau da unidade loja 318 apresentava a área do pavimento de 1.575,84 m².

V.6 LAUDO DE EXIGÊNCIAS DO CORPO DE BOMBEIROS

✓ Objeto:	Avenida das Américas, 700 - Loja 218 - Bloco 8 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ
✓ Área construída:	10.904,06 m ²
✓ Tipologia:	Edifício comercial (destinado a escritórios) com um mezanino e um espaço comercial
✓ Proprietário:	Companhia Vale do Rio Doce
✓ Data:	27 de maio de 2008

V.7 CONTRATO DE LOCAÇÃO

V.7.1 Unidade 218 - Bloco 8

✓ Documentos:	<ul style="list-style-type: none">▪ Contrato de locação não residencial datado de 28 de junho de 2007;▪ 1º aditivo ao contrato de locação não residencial datado de 28 de outubro de 2011;▪ 2º aditivo ao contrato de locação não residencial datado de 29 de junho de 2012;▪ 3º aditivo ao contrato de locação não residencial datado de 27 de julho de 2012;▪ 4º aditivo ao contrato de locação não residencial datado de 13 de setembro de 2013; e▪ 5º aditivo ao contrato de locação não residencial datado de 1 de setembro de 2015.
✓ Objeto:	Bloco 8 - Loja 218 e jirau, com direito de uso de 97 vagas de garagem vinculadas à locação da loja e ainda ar condicionado com capacidade de 400TRs e um gerador de emergência de 100 Kvas.
✓ Áreas: (*)	6.983 m ² conforme contrato de locação não residencial datado de 28 de junho de 2007, mais 3.000 m ² conforme 5º aditivo ao contrato de locação não residencial datado de 1 de setembro de 2015, totalizando desta forma 9.983 m ² e com uso a título gratuito de 97 vagas de garagem
✓ Locador:	Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário
✓ Locatário:	Vale S.A.
✓ Data de início:	1 de julho de 2007 (conforme contrato de locação)
✓ Data da última revisão:	1 de setembro de 2015 (conforme 5º aditivo ao contrato de locação não residencial)
✓ Data de término:	28 de fevereiro de 2021 (conforme 5º aditivo ao contrato de locação não residencial)
✓ Valor inicial:	R\$ 610.000,00, ou seja, R\$ 55,94/ m ² (**)
✓ Valor atual:	R\$ 680.082,72, ou seja, R\$ 62,94/ m ² (**)
✓ Data de reajuste:	Anual a partir de 1 de setembro de 2015
✓ Índice de reajuste:	IGP-m

- ✓ Condições de rescisão: O imóvel não poderá ser devolvido antes do decurso de 36 meses, ou seja, 31 de agosto de 2018, sem o pagamento de multa compensatória equivalente à soma dos alugueis devidos desde a data da rescisão do contrato até o término do prazo mínimo da locação.

Após o prazo mínimo da locação, a rescisão antecipada por interesse do locatário o obrigará ao pagamento de uma multa compensatória equivalente a três meses o valor do aluguel vigente à época da rescisão.

(*) As áreas descritas nesse contrato de locação estão desatualizadas, sendo as consideradas para fim de avaliação as descritas no item V.8 desse relatório.

(**) Área privativa considerada de 10.904,06 m² resultante da somatória entre: área do pavimento tipo da unidade 218 conforme IPTU (item V.4 desse relatório) e a área do jirau da unidade 218 retirada da diferença entre as áreas do Laudo de Exigências do Corpo de Bombeiros (item V.6 desse relatório) e IPTU (item V.4 desse relatório) fornecidos

V.7.2 Unidade 318 - Bloco 8

✓ Documentos:	▪ Contrato de locação não residencial datado de 14 de agosto de 2015; e ▪ Instrumento particular datado de 18 de janeiro de 2016.
✓ Objeto:	Bloco 8 - Loja 318, com direito de uso de 55 vagas de garagem vinculadas à locação da loja
✓ Locador:	Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário
✓ Locatário:	Vale S.A.
✓ Data de início:	14 de agosto de 2015 (conforme contrato de locação)
✓ Data de término:	13 de fevereiro de 2021 (conforme contrato de locação)
✓ Prazo de contrato:	66 meses
✓ Prazo de carência:	Segundo esse contrato há uma carência em vigor até 28 de fevereiro de 2017, porém segundo informado pela Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados Ltda., ficou acordado com o Opportunity que caso a oferta do FII seja liquidada antes do dia 14 de fevereiro de 2017, o Opportunity pagaria o complemento do aluguel ao fundo, de forma que o mesmo recebesse integralmente o valor do aluguel. Sendo assim, não consideramos essa carência no fluxo.
✓ Valor inicial:	R\$ 300.000,00, ou seja, R\$ 49,94/ m ² (*)
✓ Valor atual:	R\$ 334.896,99, ou seja, R\$ 55,94/ m ² (*)
✓ Data de reajuste:	Anual a partir de 14 de agosto de 2015
✓ Índice de reajuste:	IGP-m

- ✓ Condições especiais: A locação do imóvel pressupõe a realização de obras de adequação estimadas em R\$ 5.500.000,00, arcadas pelo locador.

O locatário solicitou que tais obras fossem realizadas diretamente por ele, mediante a concessão, pelo locador ao locatário, em caráter irrevogável e irretratável, de um período de inexigibilidade de pagamento de aluguel do imóvel, até 28 de fevereiro de 2017.

O locatário se obriga a realizar obra de recuperação no telhado do terraço do imóvel de acordo com projeto, cabendo a ele toda e qualquer manutenção necessária no telhado, durante o período de permanência do locatário no imóvel.

Não constitui obrigação do locador a instalação, manutenção ou substituição de qualquer dos aparelhos ou sistemas que fazem parte do imóvel, no caso destes vierem a se tornar obsoletos, ou forem danificados por dolo ou culpa do locatário ou de terceiros.

O locatário concordou em receber o imóvel no estado em que se encontrava, na data de assinatura do contrato, e a custear todas as benfeitorias necessárias a tornar o imóvel em um ambiente adequado para o desenvolvimento de atividades empresariais administrativas no imóvel e a realizar as obras de adequação do telhado, se responsabilizando integralmente pela manutenção dos mesmos em bom estado de conservação, salvo desgaste natural, até a data de devolução do imóvel ao locador.

- ✓ Condições de rescisão: O imóvel não poderá ser devolvido antes do decurso de 36 meses, ou seja, 14 de agosto de 2018, sem o pagamento de multa compensatória equivalente à soma dos alugueis devidos desde a data da rescisão do contrato até o término do prazo mínimo da locação.

Após o prazo mínimo da locação, a rescisão antecipada por interesse do locatário o obrigará ao pagamento de uma multa compensatória equivalente a três meses o valor do aluguel vigente à época da rescisão.

(*) Área privativa considerada de 6.007,17 m² resultante da somatória entre: área do pavimento tipo da unidade 318 conforme somatória entre as áreas da Certidão de Aceitação (item V.3 desse relatório) e IPTU (item V.4 desse relatório) e a área do jirau da unidade 318 conforme planta (item V.5 desse relatório) fornecida

Vale mencionar que os contratos de locação totalizam direito de uso de 152 vagas de garagem, porém conforme informado pelo Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados Ltda. as unidades têm como propriedade apenas 85 vagas (30 da unidade 281 e 55 da unidade 318), sendo acordado um valor adicional de R\$ 250/ mês até o término desses contratos para o usufruto das vagas adicionais que totalizam 67 vagas.

V.8 CONCLUSÕES

Utilizaremos em nossa avaliação as seguintes áreas privativas e vagas de garagem:

Loja 218 - Bloco 8	Pavimento tipo	7.110,00 m ² , conforme IPTU descrito no item V.4 desse relatório
	Jirau	3.794,00 m ² obtida através da diferença entre as áreas do IPTU descrito no item V.4, e do Laudo de Exigências do Corpo de Bombeiros, descrito no item V.6 desse relatório
	Vagas de garagem	Direito de uso de 97 conforme quinto aditivo ao contrato de locação não residencial, porém são proprietário de apenas 30 dessas vagas, sendo necessário o pagamento adicional de R\$ 250/mês/vaga para as 67 vagas adicionais, conforme informado pela Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados Ltda.
Loja 318 - Bloco 8	Pavimento tipo	4.431,33 m ² , obtida através da somatória entre as áreas do IPTU descrito no item V.4, e da Certidão de Aceitação, descrita no item V.3 desse relatório
	Jirau	1.575,84 m ² , de acordo com a planta descrita no item V.5 desse relatório
	Vagas de garagem	55 conforme contrato de locação não residencial (direito de uso e propriedade)

Uma vez que não recebemos um documento único que contemple todas as áreas das unidades em análise, adotamos esses documentos listados acima como sendo os que mais se aproximam do existente hoje, conforme a vistoria realizada e confirmações fornecidas pelo Opportunity (vendedor do ativo).

Além disso, devemos mencionar que os documentos listados e descritos no item V- Aspectos Legais, desse relatório, apresentam diferentes nomenclaturas para o atual proprietário das unidades em análise, sendo a nomenclatura correta: Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário.

Para efeito de cálculo, consideramos que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

VI PANORAMA DE MERCADO

VI.1 OFERTA

-
- ✓ Locação: Alta
- Quantidade de elementos encontrados - 14
- Faixa de áreas privativas - 376 m² a 9.540 m²
- Faixa de preços pedidos - R\$ 65/ m² a R\$ 106/ m² privativos, desconsiderando as vagas de garagem
- Vale mencionar que não há disponibilidade no mercado local imóveis com metragem semelhante à área total das unidades em análise
-

VI.2 DEMANDA

-
- ✓ Locação: Média
-
- ✓ Venda: Baixa
-

VI.3 DESEMPENHO E TENDÊNCIAS DE MERCADO

-
- ✓ Mercado atual: Com recorde na taxa de vacância, porém com algumas movimentações ilustrando o cenário de flight to quality, no qual ocupantes tem aproveitado para negociar melhores preços e condições para consolidar suas operações.
-
- ✓ Perspectivas futuras: O mercado de escritórios está bastante ofertado, devido a devoluções e diminuições de áreas de empresas, além da entrega de novos edifícios. Esse alta vacância tem feito os preços diminuírem, tendência essa que deverá se neutralizar apenas em 2018.
- A vacância continua atingindo valores recordes e deverá subir ainda mais devido ao atual cenário econômico.
- Condições mais atraentes para os ocupantes tem mantido o mercado dinâmico. Diversas companhias tem aproveitado o momento para um flight to quality, valendo-se da maior flexibilidade por parte dos proprietários.
-

VI.4 MERCADO DE VENDA

✓ Oferta:	Moderada Quantidade de elementos encontrados - 4 <ul style="list-style-type: none">▪ Salas 405 e 406 - Bloco 2 do C.E. Mario Henrique Simonsen▪ Edifício Centro Empresarial Metropolitan - RJ, em projeto▪ Edifício Rio Corporate▪ The City Business - Torre Manhattan, com entrega prevista para março de 2017
✓ Áreas	Faixa de áreas privativas - 372 m ² a 18.267,39 m ² <ul style="list-style-type: none">▪ Unidades do C.E. Mario Henrique Simonsen com 372m²▪ Edifício Centro Empresarial Metropolitan - RJ com 7.290m²▪ Edifício Rio Corporate com 10.292,84m²▪ The City Business - Torre Manhattan, com 18.267,39m²
✓ Preços:	Faixa de preços pedidos - R\$ 12.898/ m ² a R\$ 15.545/ m ² privativos, considerando as vagas de garagem <ul style="list-style-type: none">▪ Unidades do C.E. Mario Henrique Simonsen - R\$ 12.898/ m²▪ Edifício Centro Empresarial Metropolitan - RJ - R\$ 13.889/ m²▪ Edifício Rio Corporate - R\$ 15.545/ m²▪ The City Business - Torre Manhattan - R\$ 15.222/ m² <p>Vale mencionar que são preços pedidos e que descontos deverão ser aplicados em eventuais transações, sendo em sua maioria ativos não performados, ou seja, sem contratos de locação, o que diminui sua liquidez, gerando oportunidade para maiores descontos.</p> <p>Além disso, os preços de venda estão muito descolados dos valores de locação, uma vez que os valores de locação sofreram queda nos últimos anos e os valores de venda mantiveram-se estáveis ou até subiram em função do aumento dos custos agregados à construção.</p>
✓ Transações:	Transações recentes - As últimas informações que temos a respeito de transações importantes de venda na Barra da Tijuca são de dezembro de 2014, quando o Pátria Real Estate III - Fundo de Investimento em Participações, adquiriu do Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário as torres Americas Corporate III & IV e Península Corporate, por valores entre R\$ 9.326/ m ² e R\$ 9.527/ m ² .

Obs.: Esse levantamento serve para ilustrar o mercado de vendas na região, não sendo utilizado em nenhum cálculo de nossas análises.

VII AVALIAÇÃO

VII.1 INTRODUÇÃO

Os valores da propriedade foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região. Os métodos utilizados foram:

1. Comparativo de dados de mercado para aproximação do valor de locação das unidades; e
2. Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado para aproximação do valor de venda do imóvel.

VII.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE LOCAÇÃO

Uma forma de aferir o valor de locação aplicável as unidades em análise é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 14 elementos apresentados a seguir:

Nº	Condomínio	Endereço	Disponibilidade	Área Privativa (m²)	Área BOMA (m²)	Vagas
1	C.E.Mario Henrique Simonsen	Avenida das Américas, 3434	Bloco 7, salas 205 a 206, 502, 503, 507, 508 e 705 a 708 e Bloco 2, salas 405 e 406, 701, 702, 707 e 708	4.123,49	4.581,65	105
2	C.E.Mario Henrique Simonsen	Avenida das Américas, 3434	Lojas 101 e 102	387,00	430,00	5
3	CEO Corporate	Avenida João Cabral de Mello Neto, 850	Torre norte - 1/2 do 2º, 3º, 4º, e 8º e 9º andares	6.431,40	7.146,00	150
4	Cittá América Office	Avenida das Américas, 700	Bloco 5 A - 102, 103 e 1 04	766,07		20
5	Cittá América Office	Avenida das Américas, 700	Bloco 5 B - 101, 102 e 202	744,88		19
6	Barra Trade Prime	Avenida Luis Carlos Prestes, 230	Nível Lagoa: parte, 2º andar inteiro, 3º andar: 1 conjunto e 4º andar inteiro	5.396,88	5.996,54	128
7	Península Corporate	Avenida João Cabral de Mello Neto	5º, 11º, 14º, 15º, 1º*, 2º*, 3º*, 6º, 7º, 9º, 10º, 14º	9.540,00	10.600,00	212
8	Casa Corporate	Avenida Ayrton Senna, 2150	Bloco M - 4º Andar Bloco N - 4º Andar e Bloco P - 3º Andar	3.640,00		52
9	Office Park Center	Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 199	204, 301, 302, 303, 402, 403, 504 e 602	4.565,68		84
10	Rio Corporate	Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 1	Metade do 2º andar	791,65		14
11	Américas Corporate - Bloco 3	Avenida das Américas, 3443	1º andar - 106 e 107, 1/2 2º andar - ala B e 3º andar	2.115,00	2.350,00	24
12	Centro Empresarial Barra Shopping - Montreal - Torre V	Avenida das Américas, 4200	2º e 3º andares	1.686,80	1.874,22	46
13	Américas Corporate - Bloco 4	Avenida das Américas, 3443	107	582,30	647,00	6
14	Barra Business Center - Bloco III	Avenida das Américas, 3301	204	376,00		10

N	Condomínio	Preço pedido				Tipo	Fonte de Informação			
		Total Privativo	Total BOMA	Unitário Privativo	Unitário BOMA		Unitário privativo sem vagas	Imobiliária	Nome	Telefone (21)
1	C.E.Mario Henrique Simonsen		R\$ 439.838	R\$ 107	R\$ 96	R\$ 100	Oferta	Opportunity	Érico Cardoso Porto	3804-3859
2	C.E.Mario Henrique Simonsen		R\$ 36.550	R\$ 94	R\$ 85	R\$ 91	Oferta	Opportunity	Érico Cardoso Porto	3804-3859
3	CEO Corporate		R\$ 643.140	R\$ 100	R\$ 90	R\$ 94	Oferta	CCP / CBRE	Danilo Araujo / Gustavo Cruz	2543-4345
4	Cittá América Office	R\$ 57.455		R\$ 75		R\$ 68	Oferta	PREVI	Aline Cruz	3870-1270
5	Cittá América Office	R\$ 55.866		R\$ 75		R\$ 69	Oferta	PREVI	Aline Cruz	3870-1270
6	Barra Trade Prime		R\$ 599.654	R\$ 111	R\$ 100	R\$ 105	Oferta	CBRE	Gustavo Cruz	2543-4345
7	Peninsula Corporate		R\$ 1.060.000	R\$ 111	R\$ 100	R\$ 106	Oferta	CBRE	Gustavo Cruz	2543-4345
8	Casa Corporate	R\$ 309.400		R\$ 85		R\$ 81	Oferta	Cushman	Thiago Ferreira	2546-1806
9	Office Park Center	R\$ 319.598		R\$ 70		R\$ 65	Oferta	CBRE	Gustavo Cruz	2543-4345
10	Rio Corporate	R\$ 87.082		R\$ 110		R\$ 105	Oferta	Consultora Imobiliária	Valéria Melo	
11	Américas Corporate - Bloco 3		R\$ 211.500	R\$ 100	R\$ 90	R\$ 97	Oferta	CBRE	Gustavo Cruz	2543-4345
12	Centro Empresarial Barra Shopping - Montreal - Torre V		R\$ 168.680	R\$ 100	R\$ 90	R\$ 93	Oferta	CBRE	Gustavo Cruz	2543-4345
13	Américas Corporate - Bloco 4		R\$ 58.230	R\$ 100	R\$ 90	R\$ 97	Oferta	CBRE	Gustavo Cruz	2543-4345
14	Barra Business Center - Bloco III	R\$ 27.553	R\$ 0	R\$ 73		R\$ 67	Oferta	House	Alessandro Vasconcelos	2499-3242

A seguir, apresentamos os elementos pesquisados e fotos ilustrativas:



Comparativos 1 e 2



Comparativo 3



Comparativos 4 e 5



Comparativo 6



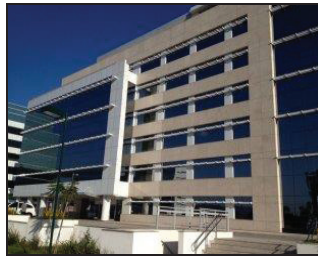
Comparativo 7



Comparativo 8



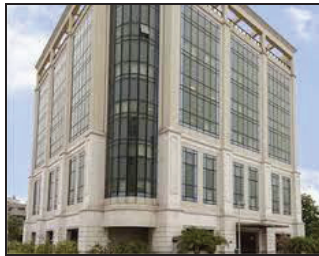
Comparativo 9



Comparativo 10



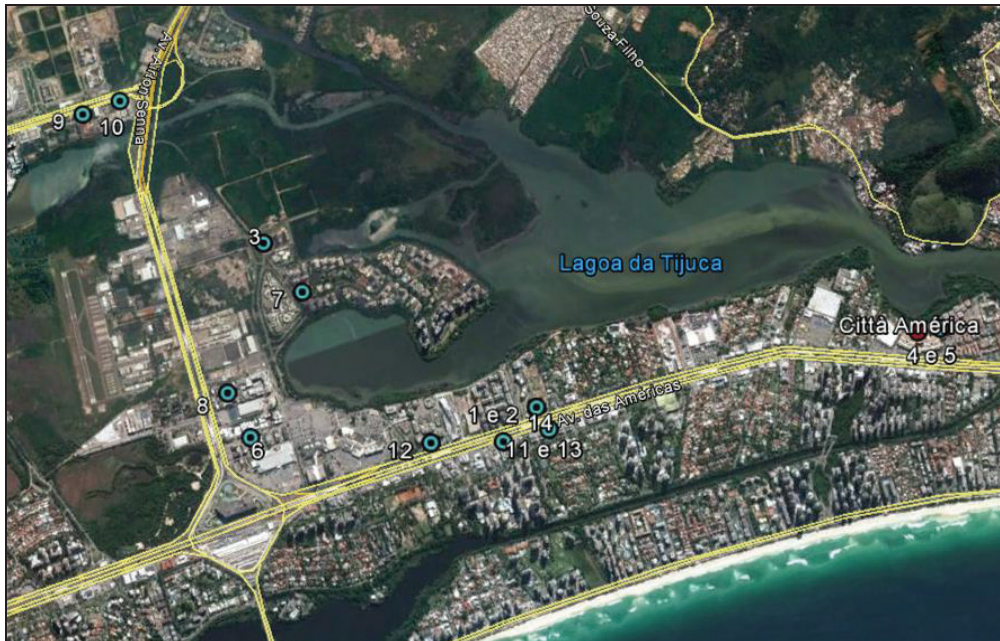
Comparativos 11 e 13



Comparativo 12



Comparativo 14



Mapa de localização

Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Edifício	Homogeneização				Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Oferta	Local	Padrão	Idade / conserv.			
1	C.E.Mario Henrique Simonsen	0,85	1,10	0,89	0,88	0,73	R\$ 73,08	R\$ 73,08
2	C.E.Mario Henrique Simonsen	0,85	1,10	0,89	0,88	0,73	R\$ 66,46	R\$ 66,46
3	CEO Corporate	0,85	1,25	0,89	0,79	0,75	R\$ 70,40	R\$ 70,40
4	Cittá América Office	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 58,20	R\$ 58,20
5	Cittá América Office	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 58,33	R\$ 58,33
6	Barra Trade Prime	0,85	1,25	0,89	0,78	0,74	R\$ 77,96	R\$ 77,96
7	Península Corporate	0,85	1,25	0,89	0,81	0,76	R\$ 80,27	R\$ 80,27
8	Casa Corporate	0,85	1,25	0,89	0,79	0,75	R\$ 60,84	R\$ 60,84
9	Office Park Center	0,85	1,30	0,94	0,83	0,86	R\$ 56,52	R\$ 56,52
10	Rio Corporate	0,85	1,30	0,89	0,79	0,78	R\$ 81,98	R\$ 81,98
11	Américas Corporate - Bloco 3	0,85	1,10	0,94	0,81	0,72	R\$ 69,52	R\$ 69,52
12	Centro Empresarial Barra Shopping - Montreal - Torre V	0,85	1,10	0,94	0,92	0,81	R\$ 75,34	R\$ 75,34
13	Américas Corporate - Bloco 4	0,85	1,10	0,94	0,81	0,72	R\$ 69,52	R\$ 69,52
14	Barra Business Center - Bloco III	0,85	1,10	0,94	0,80	0,70	R\$ 46,80	

Média aritmética R\$ 67,52

Área privativa 16.911,23

Média saneada R\$ 69,11

Limite inferior -30% R\$ 48,38

Limite superior 30% R\$ 89,84

Valor total R\$ 1.169.000,00

Valor mínimo R\$ 1.052.000,00

Valor máximo R\$ 1.286.000,00

Nº de vagas 85

Valor mensal das vagas R\$ 250,00

Valor total das vagas R\$ 21.250,00

Valor total com vagas R\$ 1.190.250,00

Valor unitário com vagas R\$ 70,38

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 46,80/ m² e R\$ 81,98/ m², com média saneada de R\$ 69,11/ m² sem vagas, após ser eliminada a amostra 14 por extrapolar o limite mínimo de ajuste, que, aplicada à somatória das áreas privativas das unidades de **16.911,23 m²**, conduz valor de locação arredondado de R\$ 1.169.000,00 mensais. Conforme pesquisa realizada, as vagas para mensalistas no Città América estão em R\$ 250/ mês, valor esse que aplicado as 85 vagas da propriedade resulta em **R\$ 1.190.250,00 mensais**, ou seja, **R\$ 70,38/ m²** de área privativa.

VII.3 MÉTODO DA RENDA - FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

No método da renda determinamos o valor de venda para investidores, tendo como premissas os valores do contrato de locação em vigor e de locação aferido anteriormente pelo método comparativo, aplicados a taxas de retorno compatíveis com o mercado local.

VII.3.1 Premissas**DCF - PREMISSAS - DATA BASE: FEVEREIRO/2017**

Imóvel: Lojas 218 e 318 - Bloco 8 - Città América

Região: Barra da Tijuca

Tipo: Office

Data-base 1-Fevereiro-17 (*)

Prazo de Análise 10 anos

(*) Nota: Na elaboração do fluxo de caixa deste Laudo de Avaliação foi considerada a data de início em 1/02/2017. Essa data poderá variar em função do cronograma da oferta pública do Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário.

Área Locável Total (m²) 16.911,23 (*)

(*) Base: Unidade 218: Área do pavimento tipo conforme IPTU (item V.4 desse relatório) e a área do jirau retirada da diferença entre as áreas do Laudo de Exigências do Corpo de Bombeiros (item V.6 desse relatório) e IPTU (item V.4 desse relatório) fornecidos

Unidade 318: Área do pavimento tipo conforme somatória entre as áreas da Certidão de Aceitação (item V.3 desse relatório) e IPTU (item V.4 desse relatório) e a área do jirau conforme planta (item V.5 desse relatório) fornecida

INVESTIMENTOS

Fundo de Reposição de Ativo	Valor total	Valor p/m² privativa
	5,0%	do custo de condomínio (*)
Previsão (R\$/m² útil)	(R\$ 0,41)	por m² útil
Mês Inicial	dezembro-04	5 anos após a entrega da obra

(*) Baseado no valor de condomínio fornecido pela CBRE (administradora dos contratos de locação)

(**) Na viabilidade do FII, o fundo de reposição do ativo está sendo representada no item retenção de caixa ,no qual está previsto uma reserva de contingencia

Habite-se do Città América dezembro-99

RECEITAS

Ocupante	Área locável	Valor atual de locação	R\$ /m²	Início	Término	Mês de reajuste
Vale S.A. - Loja 218 - Bloco 8	10.904,06 (*)	R\$ 680.082,72	R\$ 62,37	01/jul/07	28/fev/21	Setembro
Vale S.A. - Loja 318 - Bloco 8	6.007,17 (**)	R\$ 334.896,99	R\$ 55,75	14/ago/15	13/fev/21	Agosto
Total	16.911,23	R\$ 1.014.979,71	R\$ 60,02			

(*) Resultante da somatória entre: área do pavimento tipo da unidade 218 conforme IPTU (item V.4 desse relatório) e a área do jirau da unidade 218 retirada da diferença entre as áreas do Laudo de Exigências do Corpo de Bombeiros (item V.6 desse relatório) e IPTU (item V.4 desse relatório) fornecidos

(**) Resultante da somatória entre: área do pavimento tipo da unidade 318 conforme somatória entre as áreas da Certidão de Aceitação (item V.3 desse relatório) e IPTU (item V.4 desse relatório) e a área do jirau da unidade 318 conforme planta (item V.5 desse relatório) fornecida

OBS.: Apesar de estar no contrato de locação da Loja 318 - Bloco 8, carência até 28 de fevereiro de 2017, ficou acordado com o Opportunity (vendedor do ativo) que caso a oferta do FII seja liquidada antes do dia 14 de fevereiro de 2017, o Opportunity pagaria o complemento do aluguel ao fundo, de forma que o mesmo recebesse integralmente o valor do aluguel, desta forma, não consideramos essa carência no fluxo.

Índice de reajuste	IGP-m		
Novos Contratos de Locação			
Valor de locação (Mercado)	R\$ 1.190.250,00	R\$ 70,38	Base: Comparativo direto de dados de mercado
Prazo de Contrato	5	anos	
Revisional	3	anos	
Carência	6	mês	
Tempo de absorção (*)	6	meses	
(*) Ponderado através da probabilidade de 75% de o atual inquilino permanecer no edifício após os termos dos contratos de locação, e com isso ajustando premissas de IPTU, condomínio, carência e comissão de locação quando vago.			
Inadimplência	0,0%	sobre receitas de locação	
DESPESAS			
IPTU			
	Valor total	Valor p/m² útil	
Imposto a Pagar	(R\$ 207.978,80)	(R\$ 12,30)	Base: Somatória dos IPTUs fornecidos em Out/16
Parcelas	10		
Condomínio			
Condomínio a pagar	(R\$ 139.651,62)	(R\$ 8,26)	Base: Somatória dos valores de condomínio fornecidos em Out/16
Despesas extras			
Vagas adicionais	(R\$ 16.750,00)		
	01/fev/17		
	01/fev/27		
Inflação (previsão)	5% (*)	ao ano	
(*) Média de previsões feitas por bancos entre os quais Bradesco e Itaú			
TAXAS			
Perpetuidade			
Terminal Cap Rate	9,0%	ao ano	
Comissão de Venda	2,5%		
Taxa de desconto nominal	15,0%	ao ano	

VII.3.2 Fluxo de caixa para avaliação do imóvel

O fluxo de caixa foi realizado com base mensal. Apresentamos a seguir o resumo anual:

DCF - FLUXO ANUAL - DATA BASE: FEVEREIRO/2017											
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Receitas											
Contratos em vigor	10.149.797	12.179.757	12.179.757	12.179.757	2.029.959	0	0	0	0	0	0
Novos contratos de locação e correções	219.741	839.716	1.490.689	2.174.212	12.326.566	18.559.929	19.487.925	20.462.322	21.485.438	18.866.773	3.877.584
Carência	0	0	0	0	-2.212.727	0	0	0	0	-2.870.225	0
Inadimplência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	10.369.538	13.019.472	13.670.446	14.353.968	12.143.799	18.559.929	19.487.925	20.462.322	21.485.438	15.996.548	3.877.584
Despesas											
IPTU	0	0	0	0	-508.693	0	0	0	0	-654.536	0
Condomínio	0	0	0	0	-341.572	0	0	0	0	-439.502	0
Comissão de locação	0	0	0	0	-361.689	0	0	0	0	-461.617	0
Despesa extra (vagas adicionais)	-167.500	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-33.500
Total	-167.500	-201.000	-201.000	-201.000	-1.412.955	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-1.796.656	-33.500
Receita Operacional Líquida	10.202.038	12.818.472	13.469.446	14.152.968	10.730.844	18.358.929	19.286.925	20.261.322	21.284.438	14.239.892	3.844.084
Investimentos											
Despesas de reposição de ativo	-70.110	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-14.022
Total	-70.110	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-14.022
Fluxo de Caixa	10.131.928	12.734.340	13.385.313	14.068.836	10.646.712	18.274.797	19.202.793	20.177.189	21.200.305	14.155.760	3.830.062
Perpetuidade											
Valor de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	258.505.577
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6.462.639
Perpetuidade Líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252.042.938

Nota.: A rentabilidade esperada prevista no estudo de viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Com base nas premissas acima e, partindo-se de uma taxa de desconto da ordem de 15% ao ano (nominal), obtivemos como resultado o valor residual arredondado de R\$ 141.450.000,00 para o imóvel, ou seja, **R\$ 8.364/ m² privativo**.

Além disso, apresentamos o mesmo fluxo de caixa considerando as mesmas premissas, só que apresentadas ano a ano:

	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Receitas										
Contratos em vigor	12.179.757	12.179.757	12.179.757	12.179.757	0	0	0	0	0	0
Novos contratos de locação e correções	321.239	946.289	1.602.591	2.291.708	14.927.286	18.711.838	19.647.430	20.629.802	21.661.292	19.051.420
Carência	0	0	0	0	-2.212.727	0	0	0	0	-2.870.225
Inadimplência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	12.500.995	13.126.045	13.782.347	14.471.465	12.714.558	18.711.838	19.647.430	20.629.802	21.661.292	16.181.195
Despesas										
IPTU	0	0	0	0	-508.693	0	0	0	0	-654.536
Condomínio	0	0	0	0	-341.572	0	0	0	0	-439.502
Comissão de locação	0	0	0	0	-361.689	0	0	0	0	-461.617
Despesa extra (vagas adicionais)	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000
Total	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-1.412.955	-201.000	-201.000	-201.000	-201.000	-1.756.656
Receita Operacional Líquida	12.299.995	12.925.045	13.581.347	14.270.465	11.301.604	18.510.838	19.446.430	20.428.802	21.460.292	14.424.539
Investimentos										
Despesas de reposição de ativo	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132
Total	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132	-84.132
Fluxo de Caixa	12.215.863	12.840.913	13.497.215	14.186.332	11.217.472	18.426.706	19.362.298	20.344.669	21.376.159	14.340.407
Perpetuidade										
Valor de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	258.505.577
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6.462.639
Perpetuidade Líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252.042.938

Nota.: A rentabilidade esperada prevista no estudo de viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

VII.3.3 Análise de sensibilidade

Realizamos uma análise de sensibilidade variando a taxa de desconto e o *exit cap rate*, duas das premissas que mais influenciam nos resultados do fluxo de caixa, gerando os seguintes valores unitários de venda para o empreendimento:

DCF - SENSIBILIDADE - DATA BASE: FEVEREIRO/2017

Exit cap rate	Taxa de desconto do fluxo (Anual)				
	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
7,0%	R\$ 181.030.000	R\$ 169.670.000	R\$ 159.250.000	R\$ 149.690.000	R\$ 140.900.000
8,0%	R\$ 169.100.000	R\$ 158.750.000	R\$ 149.240.000	R\$ 140.510.000	R\$ 132.480.000
9,0%	R\$ 159.820.000	R\$ 150.250.000	R\$ 141.450.000	R\$ 133.370.000	R\$ 125.920.000
10,0%	R\$ 152.400.000	R\$ 143.450.000	R\$ 135.220.000	R\$ 127.650.000	R\$ 120.680.000
11,0%	R\$ 146.320.000	R\$ 137.890.000	R\$ 130.130.000	R\$ 122.980.000	R\$ 116.390.000
12,0%	R\$ 141.260.000	R\$ 133.250.000	R\$ 125.880.000	R\$ 119.080.000	R\$ 112.810.000

VIII ANÁLISE CRÍTICA DA PROPRIEDADE

VIII.1 LOCALIZAÇÃO

O Città América está localizado em uma região de uso misto, na Avenida das Américas, principal via da Barra da Tijuca.

O acesso à região melhorou bastante devido aos Jogos Olímpicos Rio 2016 que deixaram como legado uma linha de metrô, com a estação Jardim Oceânico, ligando a Zona Oeste da Cidade as zonas sul e central, além da ampliação do “Bus Rapid Transit” (BRT) da TransCarioca, com a estação Bosque Marapendi, bem em frente à propriedade, conectando a estação Jardim Oceânico do metrô do Rio de Janeiro ao terminal Alvorada também na Barra da Tijuca e ao Shopping Recreio.

A região também recebeu vários novos hotéis, segundo a Associação Brasileira da Indústria de Hotéis do Rio (ABIH-Rio) a oferta de quartos duplicou, passando de 6 mil, em 2010, para 12 mil, em 2016.

VIII.2 A PROPRIEDADE

As unidades em análise possuem bom padrão construtivo, com acabamentos internos e externos de boa qualidade, possuindo todas as especificações necessárias para ser considerado como escritório Classe “A”, dentro da região Barra da Tijuca, de acordo com a classificação da JLL.

VIII.3 POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

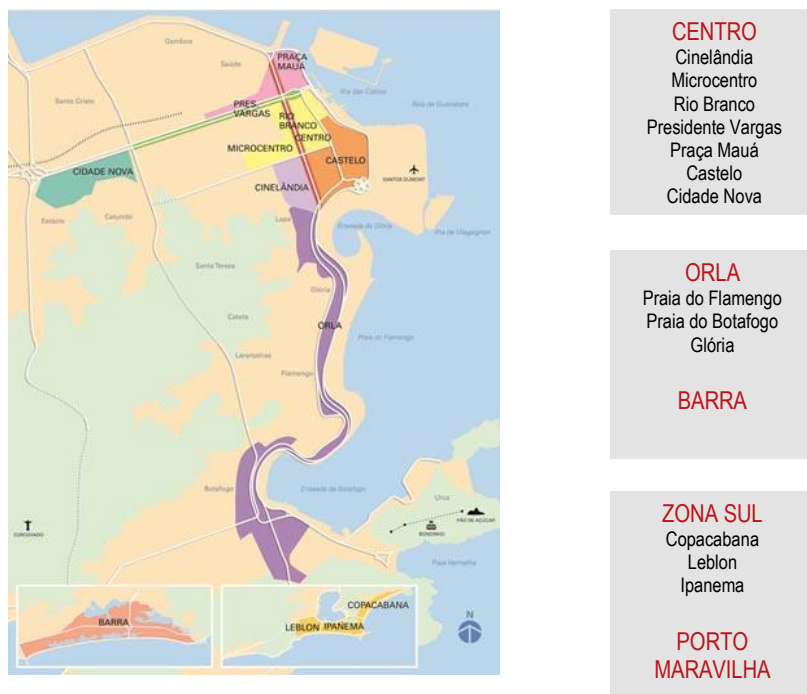
O Città América, empreendimento no qual estão as unidades em análise, trata-se de um shopping dotado de corredores arejados que concentra lojas de lazer e serviços, além de ter a Vale S.A. como seu principal ocupante.

Antes da Vale S.A. alugar as unidades 218 e 318, elas eram ocupadas pela churrascaria Porcão e pelo Parque da Mônica, sendo assim, essas unidades passaram por reformas de adequação para o atual uso, desta forma, ao analisarmos o seu valor de venda, consideramos como comparáveis, escritórios de alto padrão, localizados na região Barra da Tijuca.

VIII.3.1 Mercado de escritórios do Rio de Janeiro

O Rio de Janeiro é o segundo maior mercado de escritórios do país, com um estoque total de 10,4 milhões de m², dos quais 20% podem ser considerados de alto padrão, classes “A” e “AA”, conforme estabelecidos pela JLL, ou seja, 1,2 milhões de m².

O mercado de escritório do Rio de Janeiro é dividido em 5 regiões conforme abaixo:



A região Barra da Tijuca fica descentralizada das demais regiões de escritórios da Cidade e surgiu da falta de espaços disponíveis de qualidade, dotados de especificações técnicas mais modernas e melhor padrão construtivo, nas regiões centralizadas e na Zona Sul. Além disso, era a região com mais terrenos disponíveis para incorporação.

Durante os últimos 20 anos, a maioria dos lançamentos estavam concentrados na Barra, seu estoque de escritórios tem como característica principal condomínios comerciais de alto padrão, misto de edifícios corporativos, pequenos escritórios e torre de serviços, entre as quais podemos citar o pioneiro Centro Empresarial Barra Shopping com aproximadamente 45.000 m² distribuídos em 9 edifícios, o Centro Empresarial Città América com aproximadamente 34.000 m², distribuídos em 13 edifícios de

escritórios, ao lado o Shopping Città América, e o Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen com aproximadamente 50.000 m², distribuídos em 6 edifícios.

Região que tem como eixo principal a Avenida das Américas, no trecho compreendido entre o Canal de Marapendi e a Avenida Ayrton Senna; e como eixo secundário a Avenida Ayrton Senna, no trecho compreendido entre a Avenida das Américas e a Ponte Santos Dumont.

Hoje trata-se de uma região consolidada, que assim como as demais regiões da cidade, tem sofrido devido aos problemas econômicos e políticos enfrentados pelo País e principalmente devido a crise no mercado do petróleo, que por anos foi tido como o principal ocupante de prédios de alto padrão no Rio de Janeiro.

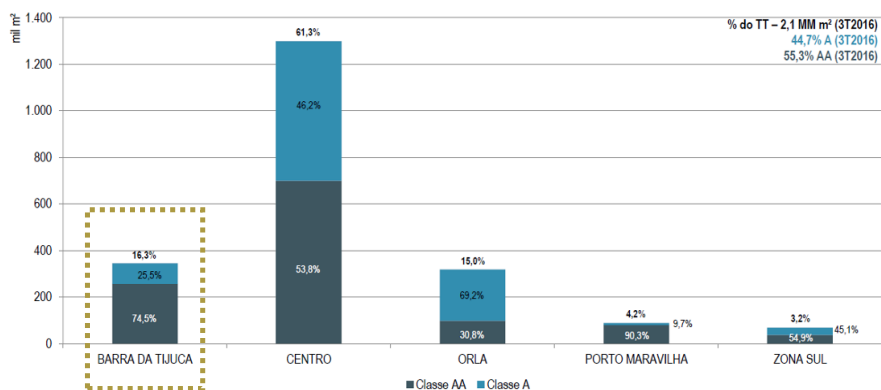
Além disso, houve uma grande quantidade de entregas de escritórios comerciais em 2015, ultrapassando 150.000 m², dos quais, muitos ainda permanecem vagos, fatos esses que impactaram tanto na taxa de vacância da cidade, quanto nos preços pedidos e transacionados, nos edifícios.

Ainda, devemos mencionar que hoje, a Barra da Tijuca também sofre concorrência da nova região Porto Maravilha, mais centralizada e com prédio novos de excelente padrão construtivo, dotados de ampla infraestrutura de transportes, e próximos aos aeroportos Santos Dumont e Galeão. Atualmente são 89 mil m², distribuídos em 5 edifícios dos quais 3 estão totalmente vagos, e ainda são previstos mais de 150 mil m² até o final de 2017 (5 edifícios).

VIII.3.2 Estoque

Assim como mencionado o estoque total de alto padrão da cidade do Rio de Janeiro é de 10,4 milhões de m², dos quais 16,3% estão na região Barra da Tijuca. Trata-se do segundo maior estoque de alto padrão da cidade, ficando atrás apenas do Centro, responsável por 61,3%.

Distribuição atual do estoque AA e A por região



Fonte : JLL

Do estoque total da Barra da Tijuca, 74,5% são considerados edifício Classe “AA” e 25,5% de edifícios Classe “A”, demonstrando um estoque de excelente qualidade.

Há um novo estoque previsto para a região de 24.710 m² distribuídos em dois edifícios com entregas programadas para 2017, são eles o The City Business - Torre Manhattan, com 20.297,10m² e Corporate Seelinger, que terá 4.412,61m².

Vale mencionar que não há disponível no mercado local edifícios com área total semelhante a somatória das unidades em análise para locação.

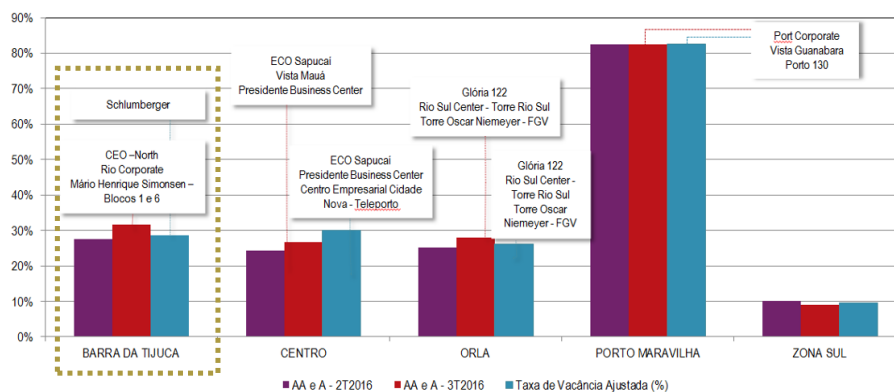
VIII.3.3 Taxa de vacância

Assim como nas demais regiões da cidade do Rio de Janeiro, o mercado de locação de escritórios de alto padrão na Barra da Tijuca vem sofrendo com a alta taxa de vacância, justificada em função do novo estoque de edifícios entregues, ainda não ocupados e algumas devoluções de espaços.

Atualmente a taxa de vacância da Barra está em 31,7%, a segunda maior da cidade, ficando atrás apenas do Porto Maravilha.

Assim como pode ser observado abaixo, houve um aumento de taxa de vacância de 27,6% no 2T2016, para 31,7% no 3T2016. Como justificava, além de eventuais devoluções de espaços, temos o deslocamento da Tim dos Blocos 1 e 6 do empreendimento Mario Henrique Simonsen para o CEO - North.

Taxa de vacância por região



Fonte : JLL

A vacância ajustada para o trimestre é de 28,6%, essa taxa considera as pré-locações, neste caso, sinalizada pela Schlumberger que pré-locou, mas ainda não ocupou, 3,2 mil m² no CEO.

Devemos ainda mencionar dois prédios, localizados na Barra da Tijuca, que foram construídos para dar apoio aos Jogos Olímpicos, e que estão em processo de desocupação, ainda sem previsão de término, são eles:

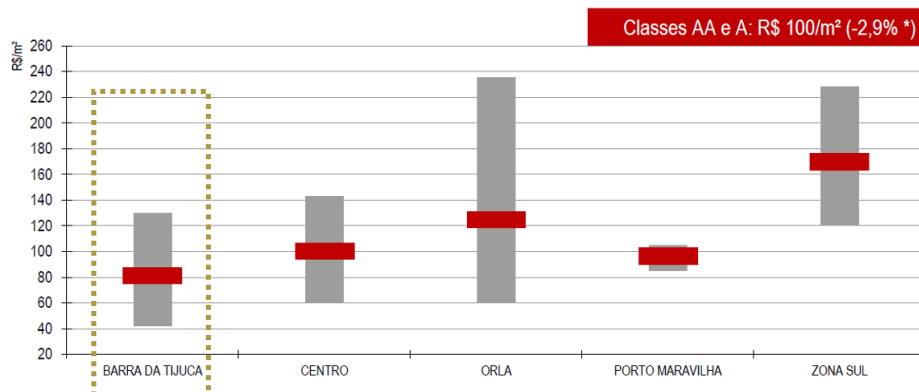
- IBC - International Broadcasting Center, com 6,0 mil m² de área BOMA; e o
- MPC - Main Press Center, com 27,0 mil m² de área BOMA.

Assim que esses prédios estiverem 100% desocupados, a taxa de vacância subirá. Vale salientar que a taxa de vacância para edifícios de alto padrão “A” e “AA” na cidade do Rio de Janeiro, está em 29,4%.

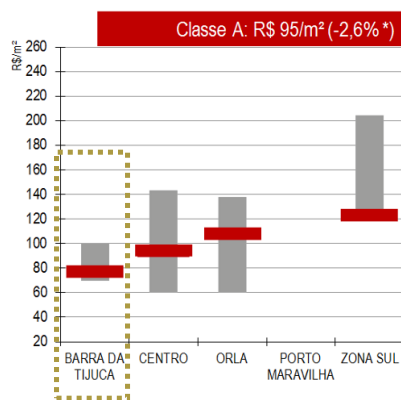
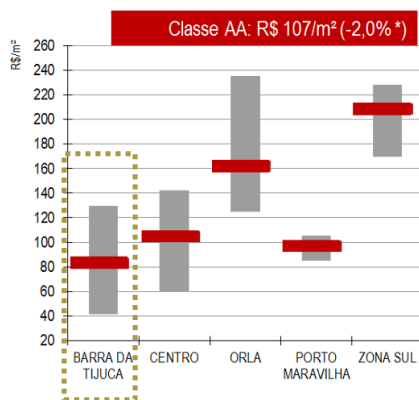
VIII.3.4 Preços pedidos

O preço pedido médio na região Barra da Tijuca é de R\$ 81/ m², estando abaixo da média da cidade de R\$ 100/ m², sendo um pouco menor para os edifícios Classe “A” e maior para os edifícios classe “AA”, como pode ser observado nos gráficos abaixo:

Preços pedidos de locação - Classe AA e A



* Variação em relação ao 2º trimestre 2016

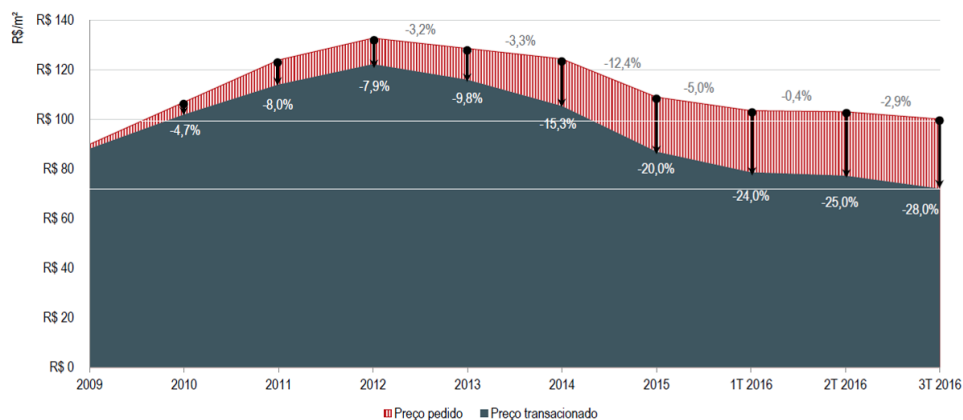


Fonte : JLL

O mercado de escritórios do Rio de Janeiro vem sendo favorável aos ocupantes desde 2015, devido ao grande estoque disponível de excelente qualidade, além dos novos produtos entregues em sua maioria desocupados.

Devido a esta alta disponibilidade, inquilinos estão aproveitando esse momento para negociar com proprietários, buscando ou melhores condições no atual aluguel pago, ou até mudando de endereço para prédios dotados de melhor padrão (flight to quality). Desta forma, proprietários têm considerado descontos, maiores períodos de carência de aluguel e “allowances” em suas negociações, promovendo desta forma um grande deslocamento entre os preços pedidos e transacionados, como ilustrado a seguir:

Deslocamento entre os preços pedidos e transacionados



Fonte : JLL

VIII.3.5 Avenida das Américas

Assim como já mencionado, a Avenida das Américas é eixo principal da região Barra da Tijuca, sendo o seu trecho mais valorizado localizado entre o Canal de Marapendi e a Avenida Ayrton Senna.

Nesse trecho estão empreendimentos consagrados entre os quais o Città América, o Américas Corporate, o Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, o Barra Business Center, o Centro Empresarial BarraShopping e o Le Monde, no total são 7 empreendimentos distribuídos em 20 torres.

Se fizermos uma média, tendo como base os preços pedidos nos empreendimentos localizados nesse trecho, teremos como resultado R\$ 85 /m², estando acima da média apurada para edifícios de alto padrão na região Barra da Tijuca de R\$ 81/ m². Ainda, se fizermos a mesma coisa, porém levando em consideração todos os imóveis disponíveis, com exceção dos empreendimentos localizados nesse trecho da Avenida da Américas, essa média cairá para R\$ 77/ m², demonstrando desta forma, que o trecho no qual está o imóvel em análise, é o mais valorizado da Barra da Tijuca.

Além disso, se consideramos o estoque total concentrado nesse trecho da Avenida das Américas teremos 114.309,29m², dos quais 75,5% estão ocupados, o que representa uma taxa de vacância na ordem de 24,5%, também abaixo da média apurada para a região de 31,7%, sendo os principais responsáveis por essa taxa os Blocos 1 e 6 do Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, que como já mencionado, acabaram de ser desocupados pela TIM.

VIII.3.6 Perspectivas gerais de mercado

O grande volume de novo estoque a ser entregue no próximo trimestre e em 2017 deve manter os preços em queda até que se equilibre a taxa de vacância. Este cenário deverá se neutralizar apenas em 2018.

Condições mais atraentes para os ocupantes mantém o mercado dinâmico. Diversas companhias aproveitam o momento para um flight to quality. Proprietários mais flexíveis podem valer-se do momento para negociar com bons ocupantes que desejam aproveitar o atual cenário para consolidações e/ou movimentações.

VIII.4 OPINIÃO DE VALOR

Entendemos que o valor de mercado aplicável à propriedade, com data base de fevereiro de 2017, seja:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 141.450.000,00

(CENTO E QUARENTA E UM MILHÕES E QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Obs.: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

IX ANÁLISE DE VIABILIDADE DE FUNDO DE INVESTIMENTO

IX.1 ANÁLISE FINANCEIRA

Para a análise de viabilidade do FII foi elaborado um fluxo de caixa considerando as premissas de desempenho do empreendimento, como por exemplo, seu valor de aquisição e o fluxo de receitas líquidas, além das despesas inerentes ao FII, calculando-se yields anuais.

Conforme reunião realizada com o Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados Ltda., reproduziremos abaixo os principais pontos apresentados:

- A aquisição da propriedade pelo fundo se dará no valor R\$ 103.000.000,00
- 5% da Receita Operacional Líquida não será distribuída aos investidores, sendo desta forma, aplicado em papéis de renda fixa
- Há uma reserva de contingência de R\$ 1.208.908 que também será aplicado em papeis de renda fixa
- Tanto a retenção de 5% da Receita Operacional Líquida, quanto à reserva de contingência serão convertidos em CAPEX a serem investidos nas unidades em dois momentos, sendo R\$ 1,5 milhões no 5º ano do fluxo, momento em que vencem os contratos de locação, e o saldo remanescente no término do período de análise visando conservação do ativo.

O aporte inicial do fundo será de R\$ 110.850.000,00, considerando, além do investimento mobilizado os custos de emissão do fundo, fornecidos pela Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados Ltda., sendo eles:

ANÁLISE DE VIABILIDADE DE FUNDO DE INVESTIMENTO - DATA BASE - FEVEREIRO/2017

Conforme informações fornecidas pela Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados LTDA., temos:

CONSTITUIÇÃO DO FUNDO		
	Valor	% Emissão
Custo de Colocação/estr.	R\$ 3.987.421 (*)	3,60%
Marketing (Roadshow)	R\$ 50.000	0,05%
Publicações	R\$ 80.000	0,07%
Assessoria Jurídica + Diligencia	R\$ 79.560	0,07%
Laudo de Avaliação + Ambiental	R\$ 25.000	0,02%
BMF&Bovespa (Taxas de análises de registro BMF, listagem de emissor e distribuição)	R\$ 67.183	0,06%
Cartório	R\$ 5.000	0,00%
CVM	R\$ 283.291	0,26%
Registro FII Anbima	R\$ 3.554	0,00%
ITBI	R\$ 2.060.084	1,86%
Reserva de contingência	R\$ 1.208.908	1,09%
Investimento imobilizado	R\$ 103.000.000	92,92%
Valor emissão fundo	R\$ 110.850.000	100,00%

(*) Despesas com incidência de gross up.

DESPESAS OPERACIONAIS		
	Valor	Periodicidade
Taxa de Administração	-R\$ 1.108.500	
Asset Management	1,5% da receita bruta (*)	mensal
Custo Avaliação	-R\$ 30.000	anual
Taxa de Escrituração	-R\$ 18.000	anual
Auditoria	-R\$ 30.000	anual
ANBIMA	-R\$ 3.413	anual
Cartório/Outros	-R\$ 5.000	anual
Fiscalização CVM	-R\$ 27.599	anual
Publicações e despesas eventuais	-R\$ 30.000	anual
BMF&Bovespa	-R\$ 8.300	anual

(*) Despesas com incidência de gross up.

RECEITAS OPERACIONAIS

Reserva de Contingência	Rentabilidade corrigida por curva líquida fornecida pela Brasil Plural (aplicado em papéis de renda fixa prêmio) sobre o valor de R\$ 1.208.908 de reserva de contingência
Retenção de caixa	5% da Receita Operacional Líquida e sua rentabilidade corrigida por curva líquida fornecida pela Brasil Plural (aplicado em papéis de renda fixa)

Todas as despesas operacionais do fundo foram inflacionadas em 5% ao ano.

IX.2 RISCOS DA ANÁLISE FINANCEIRA

Para o desenvolvimento do fluxo de caixa do fundo e do imóvel foram adotadas premissas como inflação e uma previsão da absorção do espaço vago, essas por serem baseadas no mercado estão sujeitas à mudanças durante a operação do fundo, podendo, em um cenário mais pessimista, o aluguel não obter um reajuste igual ao previsto pela inflação, 5% ao ano, e a absorção dos espaços vagos ser mais lenta, resultando em yields mais desfavoráveis ao investidor.

O fluxo de caixa foi realizado com base mensal. Apresentamos a seguir o resumo anual:

	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano
Fluxo do imóvel										
Receitas de alugueis	R\$ 12.500.995	R\$ 13.126.045	R\$ 13.782.347	R\$ 14.471.465	R\$ 12.714.558	R\$ 18.711.838	R\$ 19.647.430	R\$ 20.629.802	R\$ 21.661.292	R\$ 16.181.195
Despesas com reposição do ativo	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)
Despesas com vagas adicionais	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)
Despesa com unidades vagas ⁽¹⁾	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(R\$ 1.211.955)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(R\$ 1.555.656)
Recebimentos líquidos do imóvel	R\$ 12.215.863	R\$ 12.840.913	R\$ 13.497.215	R\$ 14.186.332	R\$ 11.217.472	R\$ 18.426.706	R\$ 19.362.298	R\$ 20.344.669	R\$ 21.376.159	R\$ 14.340.407
Despesas										
Taxa de Administração	(R\$ 1.108.500)	(R\$ 1.163.925)	(R\$ 1.222.121)	(R\$ 1.283.227)	(R\$ 1.347.389)	(R\$ 1.414.758)	(R\$ 1.485.496)	(R\$ 1.559.771)	(R\$ 1.637.759)	(R\$ 1.719.647)
Asset Management	(R\$ 213.689)	(R\$ 224.622)	(R\$ 236.103)	(R\$ 248.157)	(R\$ 268.387)	(R\$ 322.333)	(R\$ 338.699)	(R\$ 355.883)	(R\$ 373.927)	(R\$ 350.740)
Custo Avaliação	(R\$ 30.000)	(R\$ 31.500)	(R\$ 33.075)	(R\$ 34.729)	(R\$ 36.465)	(R\$ 38.288)	(R\$ 40.203)	(R\$ 42.213)	(R\$ 44.324)	(R\$ 46.540)
Taxa de Escrituração	(R\$ 18.000)	(R\$ 18.900)	(R\$ 19.845)	(R\$ 20.837)	(R\$ 21.879)	(R\$ 22.973)	(R\$ 24.122)	(R\$ 25.328)	(R\$ 26.594)	(R\$ 27.924)
Auditoria	(R\$ 3.413)	(R\$ 31.500)	(R\$ 33.075)	(R\$ 34.729)	(R\$ 36.465)	(R\$ 38.288)	(R\$ 40.203)	(R\$ 42.213)	(R\$ 44.324)	(R\$ 46.540)
Anbima	(R\$ 3.413)	(R\$ 3.584)	(R\$ 3.763)	(R\$ 3.951)	(R\$ 4.149)	(R\$ 4.356)	(R\$ 4.574)	(R\$ 4.803)	(R\$ 5.043)	(R\$ 5.295)
Cartório/Outros	(R\$ 5.000)	(R\$ 5.250)	(R\$ 5.513)	(R\$ 5.788)	(R\$ 6.078)	(R\$ 6.381)	(R\$ 6.700)	(R\$ 7.036)	(R\$ 7.387)	(R\$ 7.757)
Fiscalização CVM	(R\$ 27.599)	(R\$ 28.979)	(R\$ 30.428)	(R\$ 31.949)	(R\$ 33.547)	(R\$ 35.224)	(R\$ 36.985)	(R\$ 38.834)	(R\$ 40.776)	(R\$ 42.815)
Publicações e despesas eventuais	(R\$ 30.000)	(R\$ 31.500)	(R\$ 33.075)	(R\$ 34.729)	(R\$ 36.465)	(R\$ 38.288)	(R\$ 40.203)	(R\$ 42.213)	(R\$ 44.324)	(R\$ 46.540)
BMF&Bovespa	(R\$ 8.300)	(R\$ 8.715)	(R\$ 9.151)	(R\$ 9.608)	(R\$ 10.089)	(R\$ 10.593)	(R\$ 11.123)	(R\$ 11.679)	(R\$ 12.263)	(R\$ 12.876)
Total Despesas	(R\$ 1.474.501)	(R\$ 1.548.475)	(R\$ 1.626.148)	(R\$ 1.707.705)	(R\$ 1.800.912)	(R\$ 1.931.484)	(R\$ 2.028.308)	(R\$ 2.129.972)	(R\$ 2.236.720)	(R\$ 2.306.673)
Receita Operacional Líquida	R\$ 10.741.362	R\$ 11.292.438	R\$ 11.871.067	R\$ 12.478.627	R\$ 9.416.560	R\$ 16.495.222	R\$ 17.333.990	R\$ 18.214.697	R\$ 19.139.439	R\$ 12.033.734
Receita financeira	R\$ 114.958	R\$ 127.457	R\$ 187.518	R\$ 244.367	R\$ 72.773	R\$ 120.475	R\$ 198.685	R\$ 288.116	R\$ 374.362	R\$ 368.568
Retenção de caixa	R\$ 0	R\$ 570.995	R\$ 602.929	R\$ 636.150	R\$ 532.861	R\$ 830.785	R\$ 876.634	R\$ 925.141	R\$ 975.690	R\$ 693.296
Total	R\$ 10.856.321	R\$ 10.848.900	R\$ 11.455.656	R\$ 12.086.845	R\$ 8.956.471	R\$ 15.784.912	R\$ 16.656.042	R\$ 17.577.672	R\$ 18.538.111	R\$ 11.709.006
Yield Anual	9,79%	9,79%	10,33%	10,90%	8,08%	14,24%	15,03%	15,86%	16,72%	10,56%
Capex					(R\$ 1.500.000)					(R\$ 3.721.869)
Retenção e reserva de contingência	R\$ 1.208.908	R\$ 1.779.903	R\$ 2.382.832	R\$ 3.018.982	R\$ 883.946	R\$ 1.714.731	R\$ 2.591.364	R\$ 3.516.505	R\$ 4.492.195	R\$ 0

Nota.: A rentabilidade esperada prevista no estudo de viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

⁽¹⁾ IPTU / condomínio / comissão de locação



Fluxo base para o cálculo da TIR:

	Ano Zero	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano
Fluxo do imóvel											
Receitas de aluguéis	R\$ 12.500.995	R\$ 13.126.045	R\$ 13.782.347	R\$ 14.471.465	R\$ 12.714.558	R\$ 18.711.838	R\$ 19.647.430	R\$ 20.629.802	R\$ 21.661.292	R\$ 16.181.195	
Despesas com reposição do ativo	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)	(R\$ 84.132)
Despesas com vagas adicionais	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)	(R\$ 201.000)
Despesa com unidades vagas (*)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(R\$ 1.211.955)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(R\$ 1.555.656)
Recebimentos líquidos do imóvel	R\$ 12.215.863	R\$ 12.840.913	R\$ 13.497.215	R\$ 14.186.332	R\$ 11.217.472	R\$ 18.426.706	R\$ 19.362.298	R\$ 20.344.669	R\$ 21.376.159	R\$ 14.340.407	
Despesas											
Valor da oferta	(R\$ 110.850.000)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Taxa de Administração	(R\$ 1.108.500)	(R\$ 1.163.925)	(R\$ 1.222.121)	(R\$ 1.283.227)	(R\$ 1.347.389)	(R\$ 1.414.758)	(R\$ 1.485.496)	(R\$ 1.559.771)	(R\$ 1.637.759)	(R\$ 1.719.647)	(R\$ 1.719.647)
Asset management	(R\$ 213.689)	(R\$ 224.622)	(R\$ 236.103)	(R\$ 248.157)	(R\$ 268.387)	(R\$ 322.333)	(R\$ 338.699)	(R\$ 355.883)	(R\$ 373.927)	(R\$ 350.740)	(R\$ 350.740)
Custo Avaliação	(R\$ 30.000)	(R\$ 31.500)	(R\$ 33.075)	(R\$ 34.729)	(R\$ 36.465)	(R\$ 38.288)	(R\$ 40.203)	(R\$ 42.213)	(R\$ 44.324)	(R\$ 46.540)	(R\$ 46.540)
Taxa de Escrituração	(R\$ 18.000)	(R\$ 18.900)	(R\$ 19.845)	(R\$ 20.837)	(R\$ 21.879)	(R\$ 22.973)	(R\$ 24.122)	(R\$ 25.328)	(R\$ 26.594)	(R\$ 27.924)	(R\$ 27.924)
Auditoria	(R\$ 30.000)	(R\$ 31.500)	(R\$ 33.075)	(R\$ 34.729)	(R\$ 36.465)	(R\$ 38.288)	(R\$ 40.203)	(R\$ 42.213)	(R\$ 44.324)	(R\$ 46.540)	(R\$ 46.540)
Antbma	(R\$ 3.413)	(R\$ 3.584)	(R\$ 3.763)	(R\$ 3.951)	(R\$ 4.149)	(R\$ 4.356)	(R\$ 4.574)	(R\$ 4.803)	(R\$ 5.043)	(R\$ 5.295)	(R\$ 5.295)
Cartório/Outros	(R\$ 5.000)	(R\$ 5.250)	(R\$ 5.513)	(R\$ 5.788)	(R\$ 6.078)	(R\$ 6.381)	(R\$ 6.700)	(R\$ 7.036)	(R\$ 7.387)	(R\$ 7.757)	(R\$ 7.757)
Fiscalização CVM	(R\$ 27.599)	(R\$ 28.979)	(R\$ 30.428)	(R\$ 31.949)	(R\$ 33.547)	(R\$ 35.224)	(R\$ 36.985)	(R\$ 38.834)	(R\$ 40.776)	(R\$ 42.815)	(R\$ 42.815)
Publicações	(R\$ 30.000)	(R\$ 31.500)	(R\$ 33.075)	(R\$ 34.729)	(R\$ 36.465)	(R\$ 38.288)	(R\$ 40.203)	(R\$ 42.213)	(R\$ 44.324)	(R\$ 46.540)	(R\$ 46.540)
BMF&Bovespa	(R\$ 8.300)	(R\$ 8.715)	(R\$ 9.151)	(R\$ 9.608)	(R\$ 10.089)	(R\$ 10.593)	(R\$ 11.123)	(R\$ 11.679)	(R\$ 12.263)	(R\$ 12.876)	(R\$ 12.876)
Total Despesas	(R\$ 110.850.000)	(R\$ 1.474.501)	(R\$ 1.548.475)	(R\$ 1.626.148)	(R\$ 1.707.705)	(R\$ 1.800.912)	(R\$ 1.931.484)	(R\$ 2.028.308)	(R\$ 2.129.972)	(R\$ 2.236.720)	(R\$ 2.306.673)
Receita Operacional Líquida	R\$ 10.741.362	R\$ 11.292.438	R\$ 11.871.067	R\$ 12.478.627	R\$ 9.416.560	R\$ 16.495.222	R\$ 17.333.990	R\$ 18.214.697	R\$ 19.139.439	R\$ 12.033.734	
Receita financeira	R\$ 114.958	R\$ 127.457	R\$ 187.518	R\$ 244.367	R\$ 72.773	R\$ 120.475	R\$ 198.685	R\$ 288.116	R\$ 374.362	R\$ 368.568	R\$ 368.568
Retenção de caixa	R\$ 0	R\$ 570.995	R\$ 602.929	R\$ 636.150	R\$ 532.861	R\$ 830.785	R\$ 876.634	R\$ 925.141	R\$ 975.690	R\$ 693.296	
Total	(R\$ 110.850.000)	R\$ 10.856.321	R\$ 10.848.900	R\$ 11.455.656	R\$ 12.086.845	R\$ 8.956.471	R\$ 15.784.912	R\$ 16.656.042	R\$ 17.577.672	R\$ 18.538.111	R\$ 11.709.006
Perpetuidade											
Valor de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	258.505.577
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.462.639
Perpetuidade Líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252.042.938
Fluxo de caixa	(R\$ 110.850.000)	R\$ 10.856.321	R\$ 10.848.900	R\$ 11.455.656	R\$ 12.086.845	R\$ 8.956.471	R\$ 15.784.912	R\$ 16.656.042	R\$ 17.577.672	R\$ 18.538.111	R\$ 263.751.944
TIR	17,02%										
Capex					(R\$ 1.500.000)						(R\$ 3.721.869)
Retenção e reserva de contingência	R\$ 1.208.908	R\$ 1.779.903	R\$ 2.382.832	R\$ 3.018.982	R\$ 883.946	R\$ 1.714.731	R\$ 2.591.364	R\$ 3.516.505	R\$ 4.492.195	R\$ 0	

Nota: A rentabilidade esperada prevista no estudo de viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

(*) IPTU / condomínio / comissão de locação




X ENCERRAMENTO


As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da **Contratante**, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da JLL, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Foram impressas 2 (duas) cópias de igual teor e volume deste relatório, sendo 1 (uma) cópia fornecida ao cliente e 1 (uma) cópia ficando em poder da JLL para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente



Arqº Magno Stipkovic
CAU nº 50.093-3
JLL



Arqª Daniela Marques Muniz
CAU nº 70.384-2
JLL

São Paulo, 14 de dezembro 2016

XI APÊNDICE - DECLARAÇÃO

São Paulo, 14 de DEZEMBRO de 2016.

JLL Corretagem Transações Imobiliárias Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede na capital do Estado de São Paulo, no edifício São Paulo Corporate Towers localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909 - Torre Norte - 4º andar, neste ato, representada na forma de seu estatuto social, declara para os devidos fins que a avaliação das unidades 218 e 318 - Bloco 8 - do empreendimento Città América, localizado na Avenida das Américas, 700, Barra da Tijuca, na capital do Estado do Rio de Janeiro, foi elaborada em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.

Outrossim, declara que não possui relação de trabalho ou subordinação com qualquer empresa controlada ou controladora do administrador do fundo imobiliário.

Por fim, a JLL Corretagem Transações Imobiliárias Ltda. informa que não detém cotas ou qualquer tipo de participação na no fundo de investimento imobiliário para o qual se refere o imóvel objeto da avaliação

Assinatura dos representantes legais


Alessandra Ostro
Regional Director
JLL Corretagem e
Transações Imob. LTDA
JLL Corretagem Transações
Imobiliárias Ltda.


Marcia Castro
Associada Director
JLL Corretagem e
Transações Imob. LTDA
JLL Corretagem Transações
Imobiliárias Ltda.



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

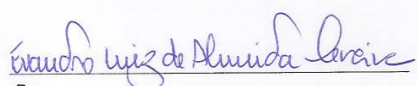
DECLARAÇÃO

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, 12º andar, Grupo 1201 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 6.819, expedido em 17 de maio de 2002, neste ato devidamente representada de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de administradora do **AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.499.833/0001-32 ("Fundo"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de 1.108.500 (um milhão, cento e oito mil e quinhentas) cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respectivamente), **DECLARA** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 13 de janeiro de 2017.

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Administrador


Por: _____
Cargo: **EVANDRO PEREIRA**
DIRETOR


Por: _____
Cargo: **Ana Clara Rodrigues**
Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

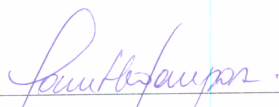
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

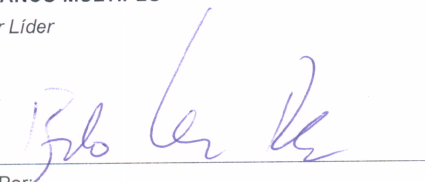
DECLARAÇÃO

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, e autorizada pela CVM a exercer a atividade de distribuição de valores mobiliários, neste ato devidamente representada de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de instituição líder da distribuição pública de 1.108.500 (um milhão, cento e oito mil e quinhentas) cotas de emissão do **AMÉRICAS 700 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.499.833/0001-32 ("Oferta", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARA** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo conforme prospecto da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o prospecto do Fundo e da Oferta ("Prospecto") são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (iii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 13 de janeiro de 2017.

BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Coordenador Líder


Por: **Jose Carlos J Campos Jr**
Cargo: **Diretor**


Por: **Bernardo Nolasco Rocha**
Cargo: **CPF: 089.366.427-82**
DIRETOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)