

**REGULAMENTO DO CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES –
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO	4
1. CONSTITUIÇÃO	4
2. OBJETO	4
3. DEFINIÇÕES	4
4. PRAZO DE DURAÇÃO	9
5. PUBLICO-ALVO	9
CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	9
6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO	9
7. CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA	10
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO	12
8. ADMINISTRADORA E GESTORA	12
9. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA	12
10. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA	15
11. RENÚNCIA, DESTITUIÇÃO E DESCREDECENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA	16
12. CUSTODIANTE	17
13. AUDITORIA INDEPENDENTE	17
14. CONSULTOR IMOBILIÁRIO	18
CAPÍTULO V – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS	20
15. COMPOSIÇÃO	20
16. COMPETÊNCIA E FUNCIONAMENTO	20
CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO	23
17. FATORES DE RISCO	23
CAPÍTULO VII – DA AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	29
18. AMORTIZAÇÃO	29
19. LIQUIDAÇÃO	29
CAPÍTULO VIII – DAS COTAS	31
20. CARACTERÍSTICAS GERAIS	31
21. 1ª EMISSÃO DE COTAS	32
22. OUTRAS EMISSÕES DE COTAS	33
CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL	34
23. COMPETÊNCIA	34
24. CONVOCAÇÃO, INSTALAÇÃO E QUORUM	36
CAPÍTULO XI – DAS REMUNERAÇÕES	38
25. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	38
26. REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	38
27. ENCARGOS DO FUNDO	40
CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES	41
28. ENVIO DE INFORMAÇÕES AOS COTISTAS	41
29. CONFLITOS DE INTERESSE	44

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	46
30. — DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	46
CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	47
31. — POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	47
32. — CONDIÇÕES PARA ISENÇÃO FISCAL	48
CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS	50
33. — FORO	50
CAPÍTULO I – DO FUNDO	4
1. CONSTITUIÇÃO	4
2. OBJETO	4
3. DEFINIÇÕES	4
4. PRAZO DE DURAÇÃO	8
5. PUBLICO-ALVO	8
CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	8
6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO	9
7. CRITÉRIOS DE AQUISICAO E COMPOSICAO DA CARTEIRA	10
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO	11
8. ADMINISTRADORA E GESTORA	11
9. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA	11
10. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA	13
11. RENÚNCIA, DESTITUIÇÃO E DESCREDCENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA	15
CAPÍTULO IV - DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	15
12. CUSTODIANTE	16
13. AUDITORIA INDEPENDENTE	16
14. CONSULTOR IMOBILIÁRIO	16
CAPÍTULO V – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS	18
15. COMPOSIÇÃO	18
16. COMPETÊNCIA E FUNCIONAMENTO	18
CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO	21
17. FATORES DE RISCO	21
CAPÍTULO VII – DA AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	26
18. AMORTIZAÇÃO	26
19. LIQUIDAÇÃO	26
CAPÍTULO VIII – DAS COTAS	27
20. CARACTERÍSTICAS GERAIS	27
CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES DE COTAS	28
21. 1ª EMISSÃO DE COTAS	28
22. OUTRAS EMISSÕES DE COTAS	29

<u>CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL</u>	<u>30</u>
<u>23. COMPETÊNCIA</u>	<u>30</u>
<u>24. CONVOCAÇÃO, INSTALAÇÃO E QUORUM.....</u>	<u>32</u>
<u>CAPÍTULO XI – DAS REMUNERAÇÕES.....</u>	<u>34</u>
<u>25. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</u>	<u>34</u>
<u>26. REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO</u>	<u>34</u>
<u>CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO.....</u>	<u>35</u>
<u>27. ENCARGOS DO FUNDO.....</u>	<u>35</u>
<u>CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES.....</u>	<u>37</u>
<u>28. ENVIO DE INFORMAÇÕES AOS COTISTAS</u>	<u>37</u>
<u>CAPÍTULO XIV – DOS CONFLITOS DE INTERESSE</u>	<u>39</u>
<u>29. CONFLITOS DE INTERESSE.....</u>	<u>39</u>
<u>CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	<u>40</u>
<u>30. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</u>	<u>40</u>
<u>CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS</u>	<u>42</u>
<u>31. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS</u>	<u>42</u>
<u>CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....</u>	<u>43</u>
<u>32. CONDIÇÕES PARA ISENÇÃO FISCAL</u>	<u>43</u>
<u>CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS</u>	<u>44</u>
<u>33. FORO</u>	<u>44</u>

REGULAMENTO
CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1. CONSTITUIÇÃO

1.1. O CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII é um fundo de investimento imobiliário regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado.

2. OBJETO

2.1. O Fundo tem por objeto auferir ganhos investindo, direta ou indiretamente, em um portfólio de *Shopping Centers* ou projetos de desenvolvimento e expansão de *Shopping Centers*, nos termos de sua Política de Investimento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial dos *Shopping Centers* via locação, arrendamento ou mesmo venda.

3. DEFINIÇÕES

3.1. Para os fins deste Regulamento, os termos abaixo listados terão os significados que lhes são atribuídos, sem prejuízo de outras que forem estabelecidas no corpo do presente:

“1ª Emissão”	1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo no volume de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 70.0000 (setenta mil) até 100.000 (cem mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma.
“Administradora”	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre IV, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30.
“Ativos”	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.

“Ativos Alvo”

São: (a) Imóveis ou direito real sobre Imóveis; e/ou (b) projetos de desenvolvimento e/ou expansão de *Shopping Center*; e/ou (c) participações societárias em sociedades destinadas ao investimento em um dos itens (a) ou (b) acima; e/ou (d) todos os demais ativos previstos abaixo, desde que independentemente da estrutura de investimento utilizada, o investimento final seja relacionado a um dos itens (a) ou (b) acima: (i) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM.

“Ativos de Renda Fixa”

São cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, que sejam investimentos realizados para atender às necessidades de liquidez do Fundo.

“Auditor Independente”

Empresa de auditoria independente, a ser contratada pela Administradora, devidamente habilitada para

	prestação de tal serviço pela CVM.
“Comitê de Investimentos”	O Fundo contará com um comitê de investimentos, que terá a responsabilidade de aprovar todos os investimentos relevantes e desinvestimentos a serem realizados pelo Fundo e que será regido pelo disposto no Capítulo V deste Regulamento.
“Consultor Imobiliário”	Nassau Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 3.228, 6º andar, sala 603, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.258.794/0001-98.
“Contrato de Custódia”	Contrato de custódia a ser celebrado entre o Fundo e o Custodiante, disciplinando os serviços que serão prestados para custódia dos ativos do Fundo.
“Cotas”	Todas as cotas de emissão do Fundo.
“Cotistas”	Os detentores das Cotas, que necessariamente deverão ser investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409, e ter investimento mínimo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).
“Custodiante”	Itaú Unibanco S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Dia Útil”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
“Fundo”	CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“Imóveis”:	São (i) terrenos para o desenvolvimento de projetos de construção de empreendimentos de natureza comercial de varejo, notadamente <i>Shopping Centers</i> conforme

	Política de Investimento do Fundo; e/ou (ii) terrenos já com edificações de natureza comercial de varejo, notadamente <i>Shopping Centers</i> em construção ou performados (aqueles imóveis cujas obras de construção estejam concluídas e que possuam o respectivo “habite-se” expedido pela autoridade administrativa competente).
“Instrução CVM 400”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 409”	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Instrução CVM 472”	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM 476”	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
“IPCA”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.
“Laudo de Avaliação”	Laudo de avaliação dos Imóveis que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis.
“Lei nº 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.779/99”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“Oferta”	Todas as emissões de Cotas do Fundo.
“Patrimônio Líquido”	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o item 22.1, abaixo: <u>Entende-se por Patrimônio Líquido do Fundo a soma do valor de todos os ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.</u>
“Política de Investimento”	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos itens

	6.1 e seguintes deste Regulamento.
“Reserva de Contingência”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 31.2, abaixo.
<u>“Série”</u>	<u>Subdivisão de cada emissão de cotas do Fundo, para o fim específico de estabelecer, para cada uma das Séries, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas.</u>
“Shopping Center”	Empreendimento comercial planejado, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços de varejo, sujeitas a normas contratuais padronizadas.
“Taxa de Administração”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 25.1 deste Regulamento
“Taxa de Performance”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 26.1 deste Regulamento.
“WGL”	WGL Administração e Participações Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.339, conjuntos 23B e 24B, inscrita no CNPJ sob o nº 52.133.717/0001-05.

4. PRAZO DE DURAÇÃO

4.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

5. PUBLICO-ALVO

5.1. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409.

CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

- 6.1.** O Fundo tem como política de investimento o investimento nos Ativos Alvo.
- 6.2.** O Fundo celebrará com o Consultor Imobiliário contrato estabelecendo o direito de preferência do Fundo em empreendimentos que o Consultor Imobiliário venha a desenvolver e/ou alienar, desde que estes se enquadrem como Ativos Alvo.
- 6.3.** Sem prejuízo do direito de preferência descrito no item 6.2 acima, poderão ser avaliadas pelo Fundo oportunidades trazidas por quaisquer terceiros, vinculados ou não ao Fundo.
- 6.4.** Os Imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, o qual deverá ser aprovado pelo Comitê de Investimentos, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento.
- 6.5.** A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo será realizada pela Administradora, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento, após: (i) a apresentação dos Ativos Alvo ao Fundo pelo Consultor Imobiliário, pela WGL ou por terceiros vinculados ou não ao Fundo; e (ii) análise e aprovação do investimento em tais Ativos Alvo pelo Comitê de Investimentos.
- 6.6.** O Fundo pode vir a firmar parcerias para co-investimento em projetos ou empreendimentos, incluindo possibilidade de exclusividade com parceiros para determinadas regiões, as quais serão levadas para aprovação em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
- 6.7.** Na hipótese de estruturas de investimento originadas pela WGL, ou pelo Consultor Imobiliário ou por membro do Comitê de Investimento que envolvam remuneração com participação, direta ou indireta, no imóvel, deverá ser observado o disposto nos itens 16.9.1, 16.9.2 e 16.9.3, conforme o caso.
- 6.8.** O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do item 6.1 acima ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, se for o caso, será investido pela Administradora em Ativos de Renda Fixa.
- 6.9.** 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 409, observadas as exceções previstas na Instrução CVM 472.

6.10. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

7. CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

7.1. O Fundo poderá adquirir para composição de seu patrimônio os Ativos Alvo, conforme abaixo descritos e os Ativos de Renda Fixa para manutenção de liquidez da carteira:

- (a) Imóveis ou direito real sobre Imóveis; e/ou
- (b) Projetos de desenvolvimento e/ou expansão de *Shopping Center*; e/ou
- (c) Participações societárias em sociedades destinadas ao investimento em um dos itens (a) ou (b) acima; e/ou
- (d) Todos os demais ativos previstos abaixo, desde que independentemente da estrutura de investimento utilizada, o investimento final seja relacionado a um dos itens (a) ou (b) acima: (i) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM.

7.2. A aquisição dos Ativos Alvo estará condicionada à indicação da oportunidade ao Fundo pelo Consultor Imobiliário, pela WGL ou por terceiros vinculados ou não ao Fundo e aprovação pelo Comitê de Investimentos, bem como ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam: (a) tanto para projetos de *Shopping Centers* novos como para os já existentes, a oportunidade oferecida pelo Consultor Imobiliário, pela WGL ou por terceiros vinculados ou não ao Fundo deve possuir ao menos 5.000 (cinco mil) metros quadrados de área bruta locável (ABL), e (b) no caso de *Shopping Centers* novos, o retorno esperado do Ativo Alvo deve ser de, no mínimo, IPCA acrescido de 13,00% (treze por cento) ao ano, calculado com base no fluxo de rendimentos gerado pelo respectivo Ativo, excluídos os resultados decorrentes de possíveis e eventuais ganhos decorrentes de venda do Ativo Alvo.

7.3. Os Imóveis poderão ser adquiridos tanto com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais poderão ser pagas pelo Fundo com a emissão de novas cotas do Fundo.

7.4. Não há limite percentual máximo para aquisição de um único Ativo Alvo pelo Fundo.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

8. ADMINISTRADORA E GESTORA

8.1. A Administradora prestará os serviços de administração do Fundo, incluindo as atividades de gestão da carteira do Fundo.

8.2. A Administradora poderá, a seu exclusivo critério, contratar terceiro autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas ou consulta formal, desde que (i) tal prestador seja integrante do grupo da Administradora, especialmente a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO ASSET MANAGEMENT S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de administradora de recursos de terceiros, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre III, 7º andar inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.328.632/0001-12 e (ii) seja mantida a Taxa de Administração de que trata a Cláusula 25 abaixo.

9. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

I. Adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, após a apresentação do investimento e aprovação do Comitê de Investimentos, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Adquirir os Ativos de Renda Fixa, conforme necessário para manter a liquidez e rentabilidade do Fundo;

III. Se aplicável, 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 ativos imobiliários:

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

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) As listas de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) A documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- e)

- e) O arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, se for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 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 rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;
- VII. Custear as despesas de propaganda do Fundo que não sejam decorrentes de publicidade legal em caso de distribuição de Cotas;
- VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- IX. No caso de ser informada 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 XIII deste Regulamento;
- XI. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XII. Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e,
- XIII. Fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade.

10. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA

- 10.1.** É vedado à Administradora, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos 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 item 16 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e o Consultor Imobiliário;
- 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.

10.2. É vedado, ainda, a Administradora:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, 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.

11. RENÚNCIA, DESTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA

11.1. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

11.2. Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis 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.

11.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu 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.

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

11.5. Após a averbação referida no item 11.2. acima, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

CAPITULO IV – DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

12. CUSTODIANTE

12.1. O banco Itaú Unibanco S.A. prestará os serviços de custódia dos valores mobiliários e ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo, liquidação financeira de suas operações e escrituração das cotas.

13. AUDITORIA INDEPENDENTE

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

14. CONSULTOR IMOBILIÁRIO

14.1. O Consultor Imobiliário terá as seguintes atribuições:

- I. Assessoria à Administradora em quaisquer negócios imobiliários a serem efetuados pelo Fundo;
- II. Análise das oportunidades de investimento em Ativos Alvo, conforme definido no Regulamento, apresentadas ao Fundo e entrega de parecer acerca de cada oportunidade à Administradora e ao Comitê de Investimentos;
- III. Assessoria na estruturação e implementação das oportunidades de investimento nos Ativos Alvo que tiverem sido aprovadas pelo Comitê de Investimentos do Fundo;
- IV. Planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições de novos Ativos Alvo que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;
- V. Originação, apresentação e análise de oportunidades de aquisição, monitoramento e alienação de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento do Fundo;
- VI. Manutenção, atualizada, em perfeita ordem e à disposição do Fundo e da Administradora, de toda a documentação, análises e estudos relativos aos Ativos Alvo, bem como entregar cópia da referida documentação para arquivo da Administradora;

- VII. Elaboração de relatório mensal ao Fundo, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos Ativos Alvo integrantes de seu patrimônio, bem como realizar comparativos com o desempenho do mercado em geral;
- VIII. Apresentação ao Fundo de todas as oportunidades de investimento no portfólio às quais tiver acesso;
- IX. Supervisão da(s) empresa(s) contratadas para gerenciar a incorporação e a construção de empreendimentos seja o investimento feito por qualquer forma prevista no Regulamento, incluindo todas as obrigações jurídicas, contábeis, tributárias e civis decorrentes de tal atividade perante os órgãos competentes;
- X. Indicação ao Fundo de empresa terceira a ser contratada para gestão dos contratos de locação dos imóveis do Fundo ou da sociedade de propósito específico cujas cotas ou ações sejam de propriedade do Fundo, abrangendo: (a) a prospecção e aprovação dos potenciais locatários; (b) verificação de sua idoneidade jurídica e capacidade financeira; (c) a negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação; (d) confecção dos contratos de locação (por si ou por profissionais por ele contratados); (e) análise e aprovação das apólices de seguro patrimonial; (f) análise e aprovação das demais garantias contratuais; (g) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos; e (h) adoção, ao lado da Administradora, de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para fazer cumprir os contratos de locação, bem como para defender os interesses do Fundo;
- XI. Indicação ao Fundo de empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo e, se for o caso, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos, etc.; e empresa responsável pela exploração do estacionamento dos Imóveis ("Prestadoras de Serviços");
- XII. Recomendação de implementação de melhorias visando a manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- XIII. Participação do Comitê de Investimentos do Fundo, indicando 1 (um) membro e 1 (um) suplente; e

- XIV. Todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, celebrado entre a Administradora, em nome do Fundo, e o Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO V – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

15. COMPOSIÇÃO

15.1. O Comitê de Investimentos será composto por 7 (sete) membros titulares e 7 (sete) suplentes, sendo 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes indicados pela Administradora, 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes indicados pela WGL, 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes indicados pelos Cotistas e 1 (um) efetivo e 1 (um) suplente indicado pelo Consultor Imobiliário.

15.2. Os membros do Comitê de Investimentos serão indicados por cada parte e terão mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

15.3. Caso qualquer dos membros efetivos ou suplentes do Comitê de Investimentos deixe de integrá-lo, por qualquer motivo, a Administradora deverá solicitar que novas indicações sejam feitas para suprir referida vacância.

16. COMPETÊNCIA E FUNCIONAMENTO

16.1. As seguintes matérias serão necessariamente submetidas pela Administradora para a prévia aprovação do Comitê de Investimentos:

- I. Qualquer investimento ou desinvestimento nos Ativos Alvo a ser feito pelo Fundo;
- II. Todas e quaisquer reorganizações societárias referentes a qualquer dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo;
- III. Qualquer operação de empréstimo, financiamento, securitização, cessão ou alienação fiduciária envolvendo os Ativos Alvo detidos pelo Fundo; e
- IV. Todos os contratos e negócios entre, de um lado (i) qualquer dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, e de outro (ii) qualquer sociedade ou entidade controlada por (a) qualquer Cotista direto ou indireto do Fundo; ou (b) qualquer membro dos órgãos de administração de uma sociedade ou entidade controlada direta ou indiretamente por qualquer Cotista direto ou indireto do Fundo.

16.2. Os membros do Comitê de Investimentos receberão cópias de todas as atas de Assembleias Gerais de Cotistas e de reuniões do conselho de administração de todas as sociedades e outros veículos de investimento detidos direta ou indiretamente pelo Fundo.

16.3. O Consultor Imobiliário irá elaborar e fornecer previamente aos membros do Comitê de Investimentos, [quando da convocação das reuniões conforme item 16.4 abaixo](#), cópia de toda a documentação relevante, incluindo o plano de negócios, análise de viabilidade, estrutura financeira e societária e estratégias referentes a cada investimento e de justificativa da operação.

16.4. As reuniões do Comitê de Investimento serão convocadas pela Administradora, inclusive em decorrência de pedido da WGL ou do Consultor Imobiliário, por meio de correio eletrônico enviado aos membros do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis, constando, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que haja rubrica de assuntos gerais.

16.5. As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas com a presença de, no mínimo, 5 (cinco) integrantes, devendo necessariamente estar presente um membro indicado pela Administradora.

16.6. As reuniões do Comitê de Investimentos serão consideradas validamente realizadas, independentemente de convocação, caso haja a presença da totalidade de membros titulares.

16.7. As deliberações do Comitê de Investimentos serão tomadas pela votação de, no mínimo, 5 (cinco) membros, exceto nas situações em que os respectivos membros estejam impedidos de votar, nas hipóteses previstas neste Regulamento.

16.8. O voto do membro do Comitê de Investimentos que representar a Administradora terá poder de veto em matérias que possam caracterizar conflito com a legislação em vigor e/ou com os interesses do Fundo e/ou seus Cotistas.

16.9. Os membros do Comitê de Investimentos indicados pelo Consultor Imobiliário, pela WGL e/ou pelos Cotistas, quando impedidos por conflito de interesse, nas hipóteses abaixo previstas, deverão abster-se de votar no Comitê de Investimentos.

16.9.1 As seguintes hipóteses são consideradas conflito de interesses entre a WGL e o Fundo e o Consultor Imobiliário e o Fundo:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da WGL ou do Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas;

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

III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da WGL ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. A participação, pelo Fundo, em estruturas de investimento originadas pela WGL e/ou pelo Consultor Imobiliário que envolvam remuneração à WGL e/ou ao Consultor Imobiliário com participação, direta ou indireta, no imóvel.

16.9.2 Caracteriza-se como conflito de interesses entre membros do Comitê de Investimento indicados pelos Cotistas e o Fundo, a participação, pelo Fundo, em estruturas de investimento originadas por membro do Comitê de Investimento eleito pelos Cotistas que envolvam remuneração a este membro com participação, direta ou indireta, no imóvel.

16.9.3 Consideram-se pessoas ligadas, para fins dos itens 16.9.1 e 16.9.2 acima:

I. A sociedade controladora ou sob controle da WGL, do Consultor Imobiliário, ou dos membros do Comitê de Investimentos indicado pelos Cotistas, de seus administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da WGL, do Consultor Imobiliário ou de sociedades dos membros do Comitê de Investimentos indicado pelos Cotistas ; e,

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

16.10. As demais operações entre o Fundo e o Consultor Imobiliário e entre o Fundo e a WGL estão sujeitas a avaliação e responsabilidade da Administradora sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO

17. FATORES DE RISCO

17.1. 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, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas:

I. Riscos relacionados a liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário, inclusive havendo o risco aos Cotistas de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

II. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial via locação, cessão de direito real ou a alienação dos Imóveis.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos em razão da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos preponderantemente pelos locatários e/ou adquirentes dos Imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Em determinados momentos os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

III. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade

das Cotas do Fundo, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

IV. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

V. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

VI. Risco de desapropriação. Em caso de investimentos preponderantes em Imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, e não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

VII. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento pelo Fundo, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

VIII. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

IX. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo e expor o Fundo aos riscos inerentes a essa situação.

X. **Riscos tributários.** 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.

XI. **Riscos macroeconômicos gerais.** As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e,
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

XII. **Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

XIII. **Riscos oriundos de investimento em Shopping Center:** (i) Há de se notar que os resultados do Fundo dependerão das vendas geradas pelas lojas instaladas no *Shopping Center* e que o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento

econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor e que o desempenho dos *Shopping Center* está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Adicionalmente, o aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do *Shopping Center*, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos. (ii) Condições econômicas adversas no local onde cada *Shopping Center* está, pode afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo; (iii) O setor de *Shopping Centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações do Fundo ou no valor dos aluguéis no *Shopping Center*. Uma série de empreendedores do setor de *Shoppings Centers* concorrem com o Fundo na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para implementação e na busca de compradores e locatários potenciais; (iv) Poderão existir divergências entre os interesses dos investidores do *Shopping Center*. O *Shopping Center* pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *Shopping Center* tenham interesses econômicos diversos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante; e (v) Os contratos de locação no setor de *Shopping Center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais. Como exemplo, podemos citar que o valor do aluguel poderá ser revisto judicialmente, para reduzi-lo ou aumentá-lo, adequando ao valor de mercado, mediante ação proposta pelo locatário ou pelo locador, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado;

XIV. Poderão existir divergências entre os interesses dos investidores do *Shopping Center*. O *Shopping Center* pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *Shopping Center* tenham interesses econômicos diversos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante. Ademais, as disputas com os demais investidores, sejam elas judiciais ou arbitrais, podem aumentar as despesas e diminuir a margem.

XV. A construção de novos *Shopping Centers* e a expansão de *Shopping Centers* já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que poderá ocasionar o aumento dos custos, limitar o crescimento ou afetar adversamente as estratégias. A construção e expansão de empreendimentos de *Shopping Centers* no Brasil estão sujeitas à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e

condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *Shopping Center* por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças.

A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de *Shopping Centers* já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de *Shopping Centers*. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão.

XVI. Efeitos adversos poderão ser causados em virtude de perdas não cobertas pelos seguros contratados pelo *Shopping Center*. Existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, tais como responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no *Shopping Center* pode ser perdido, obrigando o Fundo a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma. Adicionalmente, não é possível garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, a indenização paga será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

XVII. Efeitos adversos poderão ser causados em virtude da ocorrência de acidentes no *Shopping Center*, o que poderá acarretar danos materiais a imagem do Fundo. Os *Shopping Centers*, por serem locais públicos e de ampla movimentação de pessoas (frequentadores ou consumidores), estão sujeitos à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar danos à imagem do Fundo. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do *Shopping Center* migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional dos *Shopping Centers*.

Ademais, a ocorrência de acidentes em dependências pode levar à responsabilização civil dos *Shopping Centers* e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

CAPÍTULO VII – DA AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

18. AMORTIZAÇÃO

18.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Administradora. Caso haja amortização das Cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

18.2. Toda e qualquer amortização das Cotas deverá ser submetida a prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

19. LIQUIDAÇÃO

19.1. 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 e o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

19.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

19.3. 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.

19.4. Após a partilha de que trata o item 19.1, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

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

19.6. 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 item 19.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

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

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

I. O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e,

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ.

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

CAPÍTULO VIII – DAS COTAS

20. CARACTERÍSTICAS GERAIS

20.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

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

20.3. A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das Cotas.

20.4. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e,

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

20.5. As Cotas, após integralizadas, somente poderão ser negociadas em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP.

20.6. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES DE COTAS

21. 1ª EMISSÃO DE COTAS

21.1. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de no mínimo R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) e no máximo R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 70.000 (setenta mil) cotas até 100.000 (cem mil) Cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma.

21.2. A 1ª Emissão será ofertada nos termos da Instrução CVM 476 e será dividida em 15 (quinze) séries de mesmo percentual (devendo o investidor integralizar o equivalente a 1/15 (um quinze avos) do total subscrito em moeda corrente nacional a cada série), sendo que o investimento mínimo será de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

21.3. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em bens, nos termos da Instrução CVM 472, de acordo com o disposto nos respectivos boletins de subscrição e chamada de capital dos compromissos de integralização, conforme as Séries do quadro abaixo:

Nº	Série	Data de integralização
----	-------	------------------------

1	1ª Série	10 de março de 2011
2	2ª Série	11 de abril de 2011
3	3ª Série	10 de maio 2011
4	4ª Série	10 de junho 2010
5	5ª Série	11 de julho 2011
6	6ª Série	10 de agosto 2011
7	7ª Série	12 de setembro de 2011
8	8ª Série	10 de outubro de 2011
9	9ª Série	10 de novembro de 2011
10	10ª Série	12 de dezembro de 2011
11	11ª Série	10 de janeiro de 2012
12	12ª Série	10 de fevereiro de 2012
13	13ª Série	12 de março de 2012
14	14ª Série	10 de abril de 2012
15	15ª Série	10 de maio de 2012

21.3.1. Os investimentos em moeda corrente nacional deverão ser de no mínimo R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) e seguirão o cronograma acima.

22. OUTRAS EMISSÕES DE COTAS

22.1. Por proposta da Administradora o Fundo poderá, encerrado o processo de emissão previsto no item 21 acima, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida prévia autorização da CVM, se for o caso, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas;

II. 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 do início da distribuição das novas cotas;

III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência _entre os cotistas ou a terceiros; e,

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

22.2. Conforme descrito no item 22.1, inciso “I”, o valor patrimonial das cotas do FII será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FII e o número de cotas emitidas, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

22.3. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses.

22.4. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

22.5. Não haverá resgate de Cotas.

CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL

23. COMPETÊNCIA

23.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Administradora;
- IV. Substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- V. Emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Situações de conflitos de interesses;
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XIII. Amortização das Cotas; e,
- XIV. Destituição ou substituição do Consultor Imobiliário-

23.2. Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 23.1 acima deverá ser realizada anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

23.3. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

23.4. As alterações referidas no item 23.3. acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

23.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora e o Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

23.6. Não se aplica o disposto no item 23.5 acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (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.

24. CONVOCAÇÃO, INSTALAÇÃO E QUORUM

24.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

24.2. Independentemente das formalidades previstas no item 24.1 acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

24.3. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

24.4. 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 dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

24.5. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, realizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

24.5.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

24.5.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora na forma prevista no item 20.6.

24.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas 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.

24.7. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 24.6, acima, e a legislação e normativos vigentes.

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

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

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

24.10. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quorum qualificado previstas no item 24.11, abaixo.

24.11. Dependirão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, III, VI, IX, XI, XII e XIII do item 23.1, acima.

24.12. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 24.8, acima.

24.13. A Administradora, após receber a solicitação de que trata o item 24.12 acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

24.14. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no item 24.12 deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.

24.15. A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o item 24.12 acima os custos de emissão de referida lista, caso existam.

24.16. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do item 24.13, serão arcados pela Administradora.

CAPÍTULO XI – DAS REMUNERAÇÕES

25. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

25.1. A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,5% (meio por cento) ao ano, incidente sobre o valor total da Oferta devidamente subscrita pelos Cotistas, mesmo que ainda não integralizada, corrigido anualmente pelo IPCA, com data-base no mês e ano de subscrição das Cotas, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

25.2. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

26. REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

26.1. O Consultor Imobiliário receberá, nos termos do Regulamento e diretamente do Fundo, por seus serviços, as seguintes remunerações, conforme abaixo descritas:

26.1.1. Remuneração Resultado: uma remuneração, eventualmente devida, correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a diferença positiva entre: (i) os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo decorrentes de cada um dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) (“IPCA/IBGE”), apurada entre o primeiro mês de cada exercício do Fundo e o primeiro mês imediatamente anterior à data do pagamento, acrescida de uma taxa de 13% (treze por cento) ao ano, calculada sobre o valor investido pelo Fundo nos respectivos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo. A remuneração descrita neste dispositivo será devida ao Consultor Imobiliário no 10º (décimo) dia útil do mês de janeiro subsequente ao término de cada exercício do Fundo.

26.1.2. Remuneração Alienação: na hipótese de alienação de qualquer dos Ativos Alvo que integrem o patrimônio do Fundo, o Consultor Imobiliário eventualmente fará jus a uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a diferença positiva entre: (i) o valor de alienação do Ativo Alvo, deduzido das taxas, encargos, corretagem e demais despesas inerentes à alienação; e (ii) o valor de referência do Ativo Alvo, o qual será obtido por meio do valor de cada Ativo Alvo quando da sua aquisição pelo Fundo, acrescido da variação acumulada do IPCA/IBGE, somada a uma taxa de 13% (treze por cento) ao ano, apurada entre a data de aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo e a data da efetiva alienação do referido bem. A remuneração descrita neste dispositivo será devida, pelo Fundo, ao Consultor Imobiliário, no prazo de até 10 (dez) dias úteis do recebimento, pelo Fundo, do preço relativo à alienação do respectivo Ativo Alvo.

26.2. A remuneração do Consultor Imobiliário de que trata o subitem 26.1.1. acima somente será devida caso no ano calendário da apuração ou nos anos entre a última apuração que tenha gerado o pagamento de referida remuneração e o ano em questão, o resultado de cada Ativo Alvo do Fundo tenha excedido a variação acumulada do IPCA/IBGE acrescida da taxa de 13% (treze por cento) ao ano, incluindo os resultados decorrentes de possíveis e eventuais ganhos decorrentes de venda de Ativos Alvo.

26.3. Sem prejuízo das remunerações estabelecidas acima, o Consultor Imobiliário poderá apresentar ao Fundo oportunidades de investimento em estruturas que envolvam remuneração ao Consultor Imobiliário com participação, direta ou indireta, no imóvel, situação em que sua remuneração a este título estará restrita a uma participação máxima de 12% (doze por cento) do ativo, além de observado o disposto no item 16.9 deste Regulamento.

CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

27. ENCARGOS DO FUNDO

27.1. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. 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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste regulamento;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente;

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 e III, do artigo 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 da Administradora no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e,

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

27.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES

28. ENVIO DE INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

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

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) O valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e,
 - b) O valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, ~~o balanete~~ semestrala demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:
 - a) Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - b) Programa de investimentos para o semestre seguinte;
 - c) Informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - i) A conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) As perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório.

d) Relação das obrigações contraídas no período;

e) A rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

f) O valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

g) A relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas;

VII. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

VIII. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;

IX. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas;

X. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

XII. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

28.2. A publicação de informações referidas no item 28.1, incisos “I a “IX” deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, mantida disponível aos Cotistas em sua sede e enviada ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

28.3. Sem prejuízo do disposto no item 28.2, as atas, avisos e demais informações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei ou de normativo expedido pela CVM deverão ser publicados no jornal Diário do Comércio, Indústria & Serviços – DCI.

28.4. As informações referidas nos incisos X, XI e XII do item 28.1, acima, poderão ser enviadas pela Administradora aos Cotistas via correio eletrônico.

28.5. A Administradora deverá manter o Regulamento do Fundo sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em sua versão vigente e atualizada. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos da Administradora e no website: www.cshg.com.br.

CAPÍTULO XIV – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

29. CONFLITOS DE INTERESSE

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

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

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Imóveis, pelo Fundo, de propriedade da Administradora ou de pessoas a eles ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora ou pessoas a ela ligadas;
- III. A aquisição, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade de devedores da Administradora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e,
- IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora para prestação de serviços para o Fundo.

29.3. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle da Administradora, de seus respectivos administradores e acionistas;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, 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.

29.4. Não configura situação de conflito (i) a aquisição de Ativos de Renda Fixa emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pela Administradora, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (ii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Administradora para realizar a distribuição de cotas do Fundo, desde que as comissões pagas estejam de acordo com os parâmetros de mercado.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

30. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

30.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis.

30.2. As demonstrações financeiras do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel, se for o caso, e atualizado com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e,

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

30.3. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, esta deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

30.4. 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.

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

30.6. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

31. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

31.1. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliário integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

31.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pela Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas.

31.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

31.4. Durante o exercício social de 2011 os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do semestre, sendo que, uma vez ultrapassado o prazo acima, os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo serão distribuídos mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

31.5. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

31.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 31.4 os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

32. CONDIÇÕES PARA ISENÇÃO FISCAL

32.1. A Lei nº 9.779/1999 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.

32.2. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no item 31.1 e seguintes, acima, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

32.3. 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.

32.4. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do item 32.3, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 32.3, acima.

32.5. 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.

32.6. 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.

32.7. O regime tributário acima mencionado está sujeito a alterações, nos termos da lei.

CAPÍTULO ~~XVII~~XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

33. FORO

33.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, ~~06~~17 de ~~outubro~~maio de ~~2011~~2012.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Administradora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo: