



A presente oferta pública foi elaborada de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 4890254, atendendo, assim, a presente oferta pública, aos padrões mínimos de informação contidos no código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da oferta pública/programa.

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS DO

**HG BRASIL SHOPPING –  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Instituição Administradora**  
**HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
CNPJ/MF Nº 61.809.182/0001-30

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim,  
CEP: 04543-000, São Paulo, Estado de São Paulo.

2ª Emissão de 15.000 (quinze mil) quotas, no montante total de **R\$ 15.000.000,00** (quinze milhões de reais), com valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, atualizado pela variação do patrimônio líquido do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de quotas do Fundo, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no ato da subscrição das quotas, sendo a aplicação inicial mínima de 100 (cem quotas), no montante total de:

**R\$ 15.000.000,00**

**Código ISIN nº BRHGBSCTF000**

Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“Coordenador”) foi contratada para realizar a Oferta Pública de Distribuição (“Oferta”) das Quotas do Fundo (“Quotas”).

A administração do Fundo é realizada pela Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“Administradora”), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994.

A Reunião da Diretoria da Instituição Administradora que deliberou sobre a Oferta foi realizada em 19 de setembro de 2006, cuja ata foi devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, sob o nº 1.717.164, em 1º de novembro de 2006, e retificada em 9 de novembro de 2006, conforme ata registrada sob nº 1.719.066, em 9 de novembro de 2006.

**A Oferta da 2ª Emissão de Quotas do Fundo foi aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº CVM/SER/RFI/2007/002, em 23 de fevereiro de 2007.**

As Quotas serão negociadas no mercado secundário na Bolsa de Valores de São Paulo (“Bovespa”), observado do disposto no item 2.6.2 deste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

**Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto (páginas 18 à 21) para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Quotas.**

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um imóvel ou empreendimento imobiliário específico para investimento e o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Quotas ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

**A autorização para o registro da emissão não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua instituição administradora, de sua política de investimentos, do empreendimento que constituir seu objeto, ou, ainda, das quotas a serem distribuídas.**

A data do presente Prospecto é 23 de fevereiro de 2007.

**HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
CNPJ/MF Nº 61.809.182/0001-30

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Itaim-Bibi, CEP: 04543-000, São Paulo,  
Estado de São Paulo.

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>4</b>
<b>RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>RESUMO DA 1ª EMISSÃO DE QUOTAS DO FUNDO .....</b>	<b>6</b>
<b>1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....</b>	<b>7</b>
1.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO .....	7
1.2. TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO .....	10
1.3. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA .....	11
<b>2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>11</b>
2.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA REFERENTE À 2ª EMISSÃO .....	11
2.2. MONTANTE DA 2ª EMISSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO .....	11
2.3. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA .....	12
2.4. PÚBLICO ALVO .....	13
2.5. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO .....	13
2.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES .....	13
2.7. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS QUOTAS .....	14
2.8. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO .....	15
<b>3. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>16</b>
3.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO.....	16
3.2. RELAÇÃO DO FUNDO COM O COORDENADOR LÍDER .....	16
3.3. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO .....	16
3.4. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO .....	16
3.5. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ.....	17
3.6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....	17
<b>4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO .....</b>	<b>17</b>
4.1. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....	17
4.2. TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES .....	17
4.3. TRIBUTAÇÃO DO IOF/TÍTULOS .....	18
<b>5. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>18</b>
5.1. RISCOS DE NÃO DISTRIBUIÇÃO DA TOTALIDADE DAS QUOTAS REFERENTE À 2ª EMISSÃO .....	18
5.2. RISCO DO FUNDO SER GENÉRICO .....	18
5.3. RISCOS DO FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS.....	18
5.4. VALOR MOBILIÁRIO FACE À PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS .....	18
5.5. RISCOS DE LIQUIDEZ.....	19
5.6. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE QUOTAS DO FUNDO.....	19
5.7. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO.....	19
5.8. RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS POR TERCEIROS .....	19
5.9. RISCO DE CRÉDITO .....	20
5.10. RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO.....	20
5.11. RISCO DE SINISTRO .....	20
5.12. RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS OU CONJUNTURA MACROECONÔMICA - POLÍTICA GOVERNAMENTAL E GLOBALIZAÇÃO.....	20
5.13. RISCO TRIBUTÁRIO .....	20
5.14. CONDIÇÕES EXTERNAS E RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	20
5.15. INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO .....	21
5.16. RISCO INERENTE AOS BENS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	21
<b>6. DA ADMINISTRADORA .....</b>	<b>21</b>
6.1 BREVE HISTÓRICO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.....	21
6.2. DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 .....	21
<b>7. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA.....</b>	<b>22</b>
<b>8. IDENTIFICAÇÕES.....</b>	<b>22</b>
8.1 INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER .....	22

8.2. AUDITORES INDEPENDENTES RESPONSÁVEIS .....	22
8.3. INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA .....	22
<b>9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES .....</b>	<b>23</b>
<b>10. ANEXOS .....</b>	<b>23</b>

## DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

Administradora	Instituição responsável pela administração do Fundo - Hedging Griffo Corretora de Valores S.A.
AGE	Assembléia Geral Extraordinária de Quotistas do Fundo
AGO	Assembléia Geral Ordinária de Quotistas do Fundo
Bovespa	Bolsa de Valores de São Paulo
Coordenador	Instituição responsável pela colocação das Quotas do Fundo no mercado – Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
Emissão	Emissão de Quotas do Fundo
Fundo	HG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário
Instituição Depositária	Instituição Financeira contratada pelo Fundo para manter as quotas em contas de depósito em nome de seus respectivos titulares, bem como responsável pela escrituração das Quotas do Fundo - BANCO ITAÚ S.A.
Investidores	Pessoas Físicas e Jurídicas, Investidores Institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.
Maioria Simples	Voto dos quotistas que representem metade mais um dos quotistas presentes na Assembléia Geral as quotas emitidas pelo Fundo
Maioria Absoluta	Voto dos quotistas que representem metade mais um das quotas emitidas pelo Fundo
Oferta	Oferta Pública de Distribuição Pública das Quotas do Fundo
Quorum Qualificado	Voto dos quotistas que representem 2/3 (dois terços) das quotas subscritas e integralizadas reunidos em Assembléia Geral.
Quotas	Quotas do Fundo
Quotistas	Titulares das Quotas de emissão do Fundo
Regulamento	Regulamento do Fundo

## RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO

Emissor:	HG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário
Administradora:	Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Quantidade de Quotas da 2ª emissão:	15.000 (quinze mil)
Valor da 2ª emissão:	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data da primeira integralização de quotas da 1ª Emissão.
Número de Séries da 2ª Emissão:	Em série única.
Preço de Emissão e Valor da Quota:	R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada quota, a ser atualizado pela variação do patrimônio líquido do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de quotas do Fundo.
Taxa de Ingresso no Fundo:	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores
Aplicação Inicial Mínima	Valor correspondente a 100 (cem) Quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias.
Forma de Distribuição:	Pública, com a participação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários
Tipo de Distribuição:	Primária
Instituição Distribuidora:	Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.. Não serão contratadas outras instituições para a intermediação da Oferta
Regime de Colocação:	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços
Publicidade:	Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo serão veiculados no jornal Estado de São Paulo.

**RESUMO DA 1ª EMISSÃO DE QUOTAS DO FUNDO**

Emissor:	HG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário
Administradora:	Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Quantidade de Quotas da 1ª emissão, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas:	45.000 (quarenta e cinco mil)
Valor da 1ª emissão:	R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na data da primeira integralização de cotas.
Número de Séries da cada 1ª Emissão:	Série única.
Preço de Emissão e Valor da Quota:	R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada quota, a ser atualizado pela variação do patrimônio líquido do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de quotas do Fundo.

## 1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

### 1.1. Características Básicas do Fundo

O Fundo foi constituído por meio da Assembléia Geral de subscritores do Fundo, a qual deliberou sobre a sua constituição, assembléia esta realizada em 27 de dezembro de 2006, após a totalidade da subscrição e integralização das quotas referente à 1ª emissão de quotas do Fundo, no montante de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), divididos em 45.000 (quarenta e cinco mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, cuja ata foi devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, sob o nº 1.732.703, em 27 de dezembro de 2006.

A constituição e o funcionamento do Fundo foi aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sob o código 107-4, em 28 de dezembro de 2006.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um imóvel ou empreendimento imobiliário específico para investimento e tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de imóveis comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "**SHOPPING CENTERS**".

1.1.1 O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado.

1.1.2 A Administradora poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

I. votar favorável ou contrariamente à rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela exploração comercial dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo;

II. adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, caso estes se enquadrem nos critérios de aquisição e viabilidade estabelecidos no **ANEXO I** do Regulamento do Fundo, denominado "CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE", devendo tais aquisições serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso referida aquisição não se enquadre nos critérios ora estabelecidos, esta deverá ser previamente aprovada pelos quotistas do Fundo, na forma dos Artigos 20 e 22 de seu Regulamento

1.1.2.1 A Administradora deverá disponibilizar aos quotistas do Fundo um laudo de avaliação (o "Laudo de Avaliação") para cada imóvel ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo Fundo, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e deverá observar as normas e metodologias da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e os critérios descritos no **ANEXO I** ao Regulamento do Fundo.

1.1.3 A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento Fundo.

1.1.4 Os imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo serão locados ou arrendados, sendo que, de acordo com os Contratos de Locação ou Arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário ou ao arrendatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados ou arrendados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário ou o arrendatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

1.1.5 O Fundo terá como política de investimentos a aplicação de recursos do Fundo na aquisição para exploração comercial, de imóveis comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "**SHOPPING CENTERS**", não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis, em curto prazo.

1.1.5.1 A Administradora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

1.1.6 Observado do disposto no item 1.1.6.1 abaixo, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis nos termos do Regulamento, serão aplicadas em ativos de renda fixa, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite de **25%** (vinte e cinco por cento) fixado no Parágrafo Único do Artigo 6º da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994 ("Instrução CVM nº 205/94").

1.1.6.1 - Em caráter temporário, até a data do efetivo pagamento dos valores referentes à aquisição dos imóveis que venham a integrar o patrimônio **FUNDO**, os recursos superiores a **25%** (vinte e cinco por cento) do valor total das quotas emitidas pelo **FUNDO**, permanecerão investidos em ativos de renda fixa, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**, período este limitado a 180 (cento e oitenta) dias contados da data de autorização para constituição e funcionamento do **FUNDO** pela CVM, sendo que, a partir da data do efetivo pagamento dos imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO** ou decorrido o prazo ora estabelecido, o que ocorrer primeiro, prevalecerá no item 1.1.6 acima.

1.1.7 - O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento do Fundo.

1.1.8 O Fundo, após aprovada a sua constituição pela CVM, adquiriu os seguintes ativos para integrarem a carteira do Fundo :

- (i) a fração ideal de **20%** (vinte por cento) dos imóveis que compõem parte do **SHOPPING CENTER PLAZA SUL**, situado na Praça Leonor Kaupa, nº 100, no 21º Subdistrito – Saúde, na Capital do Estado de São Paulo, por meio da celebração da Escritura de Compra e Venda, lavrada em 28 de dezembro de 2006, 23º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, livro 2820, folhas 141 a 216.

A referida fração ideal foi adquirida da **FUNDAÇÃO SISTEL DE SEGURIDADE SOCIAL**, entidade fechada de previdência complementar, pessoa jurídica de direito privado, de fins previdenciários e não lucrativos, com autonomia patrimonial, administrativa e financeira, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na SEP/SUL/ Quadra 702/902, Conjunto B, Bloco A – Edifício General Alencastro – Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.493.916/0001-20

O preço da transação foi estabelecido com base em laudo de avaliação econômica, o qual foi elaborado por empresa especializada independente, especialmente contratada, que se encontra arquivado na sede da Instituição Administradora, correspondendo ao montante de **R\$ 21.534.405,00** (vinte e um milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e cinco reais) e demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo.

O **SHOPPING CENTER PLAZA SUL** está instalado na Zona Sul de São Paulo desde 1994, tendo como zona de influência as regiões do Jabaquara, Jardim da Saúde, Vila Mariana, Aeroporto, Aclimação, Planalto Paulista, Ipiranga e Municípios do ABCD. O empreendimento conta com aproximadamente 26,8 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável, abrigando cerca de 240 lojas, sendo 4 âncoras. A administração é realizada pela Unishopping Administradora Ltda., empresa do grupo Sonae Sierra.

- (ii) a fração ideal de **24%** (vinte e quatro por cento) do imóvel que compõe o empreendimento **TIVOLI SHOPPING CENTER**, situado na Rua Osmio, 699, objeto da Matrícula de nº 31.842 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, por meio da celebração da Escritura de Compra e Venda, lavrada em 28 de dezembro de 2006, 23º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, livro 2820, folhas 325 a 332.

A referida fração ideal foi adquirida da **TIVOLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, atual denominação de TIVOLI – COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Engº Antonio Jovino, 220, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.434.937/0001-55.

O preço da transação foi estabelecido com base em laudo de avaliação econômica, o qual foi elaborado por empresa especializada independente, especialmente contratada, que se encontra arquivado na sede da Instituição Administradora, correspondendo ao montante de **R\$ 10.800.00,00** (dez milhões e oitocentos mil reais) e demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo.

O **TIVOLI SHOPPING CENTER** está instalado em Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo desde 1996, tendo como zona de influência a região de Americana. O empreendimento conta com aproximadamente 21,9 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável, abrigando cerca de 156 lojas, sendo 7 âncoras. A administração é realizada pela Unishopping Administradora Ltda., empresa do grupo Sonae Sierra.

A aquisição dos ativos acima mencionados atendeu integralmente aos “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade” constantes do Anexo I ao Regulamento do Fundo.

1.1.9 A Administradora, consoante com o disposto no Artigo 33 da Instrução CVM no 205/94, poderá, às expensas do Fundo, contratar um Consultor de Investimentos, para que este preste os seguintes serviços:

- I. Assessoramento à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas à administradora, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;
- II. Planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo.
- 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.

1.1.9.1 Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida em Assembléia Geral do Fundo que deliberar pela sua contratação, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

1.1.10 O Fundo poderá ter um representante dos quotistas eleito pela Assembléia Geral, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a sua reeleição, com a observância dos requisitos previstos Artigo 28 do Regulamento do Fundo.

1.1.11 A posição patrimonial do Fundo após o exercício da totalidade da subscrição e integralização das quotas do Fundo referente à 2ª emissão será a constante do quadro a seguir:

Espécie	Subscrito		Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$)(*)	Quantidade	Valor (R\$)(*)
<b>1ª. Emissão</b>	45.000	45.000.000,00	45.000	45.000.000,00
<b>2ª emissão</b>	15.000	15.000.000,00	15.000	15.000.000,00
<b>Totais</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000.000,00</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000.000,00</b>

(\*) Os valores das quotas do Fundo serão atualizados pela variação do patrimônio líquido do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização da primeira emissão de quotas do Fundo.

## **1.2. Taxas e Encargos do Fundo**

1.2.1 De acordo com o Regulamento do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- I. remuneração da Administradora ou do Consultor de Investimentos, se houver;
- II. as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento do Fundo;
- IV. as despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive com as comunicações feitas aos quotistas;
- V. quaisquer despesas inerentes à constituição do Fundo, inclusive as referentes à distribuição primária e registros para a negociação de quotas;
- VI. despesas com a admissão de quotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- VII. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VIII. os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas relativas às operações de compra e venda de ativos em nome e benefício do Fundo;
- IX. as despesas com propaganda, publicidade e “marketing” de qualquer natureza referentes aos imóveis e atividades do Fundo;
- X. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;
- XI. os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, ou sobre obrigações de seu interesse;
- XII. o valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro;
- XIII. as despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização da Assembléia Geral de quotistas;
- XIV. outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do Fundo, em especial as relativas à manutenção, conservação, reparos e segurança dos bens integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembléia Geral;
- XV. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- XVI. - a taxa de escrituração das quotas do Fundo;
- XVII. despesas com laudo de avaliação dos imóveis integrantes e a serem adquiridos pelo Fundo.

1.2.2 - Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas no item 1.2.1 acima, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

### 1.3. Remuneração da Administradora

1.3. Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, será devida à Administradora uma taxa de administração a qual corresponderá a quantia equivalente a 1,5% (um e meio por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo. Tais honorários serão pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.

## 2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Características Básicas da Oferta referente à 2ª emissão

Espécie	Quantidade	Preço (R\$) (*)	Montante R\$ (*)
<b>Quotas</b>	15.000 (*)	1.000,00	15.000.000,00
	Comissão de coordenação e colocação		0
	Taxa de Fiscalização CVM (**)		45.000,00
	Outras Despesas (***)		25.000,00
	<b>Montante Total Líquido</b>		<b>14.930,00</b>

(\*) O valor das quotas será atualizado pela variação do patrimônio líquido do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização da primeira emissão de quotas do Fundo..

(\*\*) Despesas a serem pagas ou reembolsadas pelo Fundo.

(\*\*\*) Custos estimados com a publicidade da Oferta e ANBID.

2.1.1. **Taxa de Fiscalização.** Cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Fiscalização relativa à distribuição pública das Quotas consta do Anexo 10.5 deste Prospecto.

### 2.2. Montante da 2ª emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

- I. 2.2.1 O montante total da 2ª emissão do Fundo é de **R\$ 15.000.000,00** (quinze milhões de reais), divididos em 15.000 (quinze mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, atualizadas de acordo com o Artigo 11, inciso I, alínea (i) do Regulamento do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização da primeira emissão de quotas do Fundo.

2.2.2 A 2ª emissão foi aprovada em Reunião da Diretoria da Administradora realizada em 19 de setembro de 2006, cuja ata foi devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, sob o nº 1.717.164, em 1º de novembro de 2006 e retificada em 9 de novembro de 2006, conforme ata registrada sob nº 1.719.066, em 9 de novembro de 2006.

2.2.3 As quotas da 2ª emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima de 100 (cem) quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias.

2.2.4 De acordo com o disposto no item II do Artigo 4º da Instrução CVM nº 205/94, o prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas da 2ª emissão é de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da concessão, pela CVM, do respectivo registro de distribuição de quotas do **FUNDO**, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pelo referido órgão, a seu exclusivo critério.

2.2.5 Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da 2ª (segunda) emissão, ao final do prazo de subscrição, a mesma não será efetivada, devendo a instituição financeira responsável pela escrituração das quotas adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a conseqüente devolução aos subscritores, na proporção do número de quotas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

2.2.6 Uma vez subscrita a totalidade das **15.000** (quinze mil) referente à 2ª emissão, as novas subscrições deverão ser direcionadas para a 3ª (terceira) emissão, emissão esta aprovada em Reunião da Diretoria da Administradora realizada em 19 de setembro de 2006, cuja ata foi devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, sob o nº 1.717.164, em 1º de novembro de 2006 e retificada em 9 de novembro de 2006, conforme ata registrada sob nº 1.719.066, em 9 de novembro de 2006, sendo que, caso ao final do prazo de subscrição da 3ª (terceira) emissão, as subscrições efetuadas não forem suficientes para atingir o lote de quotas necessário para a complementação de tal emissão, a mesma não será efetivada, devendo a instituição financeira responsável pela escrituração das quotas adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a conseqüente devolução aos subscritores, na proporção do número de quotas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

2.2.7 A oferta de quotas referente à presente Oferta se dará através da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

2.2.8 A subscrição das quotas do Fundo será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela Administradora.

### **2.3. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta**

2.3.1 A Administradora poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

2.3.2 Além disso, a Administradora poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Administradora.

2.3.3 Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

2.3.4 A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de Anúncio de Retificação, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, conforme o disposto no Art. 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do Anúncio de Retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, nos termos do Anúncio de Retificação, e de que tem conhecimento das novas condições.

2.3.5 Além da publicação do Anúncio de Retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

2.3.6 Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Quotas do Fundo, na forma e condições previstas neste Prospecto.

## **2.4. Público Alvo**

2.4.1. De acordo com o item 3.2.7, do Anexo III da Instrução CVM 400/03, o Coordenador declara que o Fundo é destinado a investidores pessoas físicas e jurídicas, Investidores Institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, doravante em conjunto denominados “Investidores”, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

2.4.2 Não será cobrado taxa de ingresso dos subscritores das quotas do Fundo.

2.4.3 Não há restrições quanto a limite de propriedade de quotas do Fundo por um único quotista, salvo o disposto no 2.4.3.1 que segue.

2.4.3.1 Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das quotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

2.4.4 A presente Oferta das quotas do Fundo será efetuada com observância dos seguintes requisitos: **(i)** não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; **(ii)** serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das quotas; **(iii)** deverá ser observado ainda que, somente poderão ser subscritas quantidades mínimas de quotas no valor correspondentes a 100 (cem) Quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias.

## **2.5. Declaração de Inadequação**

2.5.1 O investimento em quotas de Fundos de Investimento Imobiliário 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 quotas 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 quotas, sendo que os seus quotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário.

## **2.6. Admissão à negociação das quotas do Fundo em bolsa de valores**

2.6.1 As quotas, após integralizadas, passarão a ser negociadas no mercado secundário junto a Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA, sendo que não possui neste momento cotação no referido ambiente de negociação, em razão e observado o disposto no item 2.6.2 abaixo.

2.6.2 - As negociações das quotas do Fundo, na BOVESPA e no mercado de balcão não organizado, somente poderão ser realizadas pelos quotistas após decorrido o prazo de 06 (seis) meses, a contar da realização cumulativa dos seguintes eventos:

- (i) a aprovação de constituição e autorização de funcionamento do Fundo pela CVM;
- (ii) a celebração de compromissos de compra e venda de imóveis de acordo com os CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE, que representem no mínimo **75%** (setenta e cinco por cento) do patrimônio do Fundo.

2.6.3 A Bovespa, conforme declaração constante do Anexo 10.7 a este Prospecto, deferiu o pedido de admissão à negociação dos valores mobiliários do Fundo.

## **2.7. Direitos, Vantagens e Restrições das Quotas**

2.7.1 A cada quota corresponderá um voto nas Assembléias Gerais do Fundo.

2.7.2 As quotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, as quais não serão resgatáveis e possuem a forma escritural.

2.7.3 Somente as quotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

2.7.4 Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os quotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado o item 2.7.7.1.

2.7.5 Observado o Regulamento do Fundo, este último deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

- I. O Fundo deverá distribuir a seus quotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, deduzidas das reservas abaixo descritas, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma de seu Regulamento, a ser pago aos titulares de quotas que estiverem registradas como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento;
- II. Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos quotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e, (g) constituição de fundo de reserva.
- III. Para a aquisição de novos imóveis que venha a integrar a carteira do Fundo poderá ser formada uma reserva de aquisição (“Reserva de Aquisição”) pela Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do Fundo, por meio da retenção de até 10% (dez por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos quotistas.
- IV. Os recursos da Reserva de Contingência e de Aquisição serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência e de Aquisição.

2.7.6 Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas de locação, ou arrendamento ou venda dos imóveis integrante 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, as Reservas de Contingências e de Aquisição, acima definidas, e as demais despesas previstas no Regulamento do Fundo, necessárias a sua manutenção, de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14.01.1994.

2.7.7 Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos quotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a realização da Assembléia Geral Ordinária de Quotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembléia de Geral Ordinária de Quotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

2.7.7.1 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 2.7.7 anterior os titulares de quotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das quotas do Fundo.

2.7.8 Por proposta da Administradora, o Fundo poderá ainda, encerrado o processo de emissão da presente Oferta e da 3ª emissão, realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Quotistas e após obtida prévia autorização da CVM, 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 quota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de quotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das quotas já emitidas;
- II. aos quotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas quotas pela CVM;
- III. na nova emissão, os quotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros;
- IV. as quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes.

2.7.8.1 O valor patrimonial das quotas do Fundo será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de quotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

2.7.8.2 Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da nova emissão de quotas, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da concessão do registro de distribuição pela CVM, ficará a Instituição Depositária responsável pela escrituração das quotas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

2.7.9 O titular das quotas do Fundo: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas.

## **2.8. Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo**

2.8.1 A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar

quotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do Fundo.

2.8.2 Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo serão veiculados no jornal Estado de São Paulo e no website da Administradora – [www.griffo.com.br](http://www.griffo.com.br).

### 3. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

#### 3.1. Condições do contrato

3.1.1 Coordenador Líder:

##### **HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ/MF Nº 61.809.182/0001-30

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV

Itaim Bibi - São Paulo – SP

CEP: 04543-000

3.1.2 O Coordenador terá o prazo máximo para distribuição primária das quotas do Fundo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de concessão do respectivo registro da 2ª emissão pela CVM, para a colocação das quotas de cada emissão junto ao público, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pelo referido órgão, a seu exclusivo critério, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável pela quantidade eventualmente não subscrito.

#### 3.2. Relação do Fundo com o Coordenador Líder

3.2.1 O Coordenador não subscreverá quotas do Fundo, tendo apenas firmado contrato para a colocação das quotas do Fundo, sob regime de melhores esforços.

3.2.2 O Coordenador exerce a função de Administradora do Fundo.

#### 3.3. Procedimentos da Distribuição

3.3.1 Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador deverá assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e eqüitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatório e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador.

#### 3.4. Demonstrativo dos Custos da Distribuição

3.4.1. Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelo Fundo até o limite previsto no Contrato de Distribuição firmado com o Coordenador da Oferta. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

<b>Custos da Distribuição</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Valor da Oferta</b>
Comissão de Coordenação e Colocação	0	0
Taxa de Fiscalização CVM	45.000,00	0,30
Outras Despesas (*)	25.000,00	0,17
<b>Total</b>	<b>70.000,00</b>	<b>0,47</b>

(\*) Custos estimados com a publicidade da Oferta e ANBID.

### **3.5. Contrato de Garantia de Liquidez**

3.5.1 Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das quotas do Fundo no mercado secundário.

### **3.6 Destinação dos Recursos**

3.6.1 Os recursos da presente distribuição permitirão que o Fundo possa adquirir os imóveis que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a realização da 3ª emissão visa permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis.

## **4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO**

Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

### **4.1. Tributação do Fundo**

4.1.1 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, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

4.1.2 O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

4.1.3 A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a **25%** (vinte e cinco por cento) das Quotas do Fundo.

4.1.4 Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

### **4.2. Tributação dos Investidores**

4.2.1 Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Quotistas, 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 Quotas, em caso de liquidação do Fundo.

4.2.2. Cumpre ressaltar que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das peças físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas.

4.2.2 Havendo alienação, caberá aos Quotistas apurarem o ganho e recolherem o respectivo tributo. Nesse caso, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, no caso de alienação das quotas em bolsa ou fora de bolsa, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por Quotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital.

4.2.3 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. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos do Decreto nº 5.442/2005, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

#### **4.3. Tributação do IOF/Títulos**

4.3.1 Poderá haver a incidência de Imposto sobre Operações de Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos à alíquota de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso de resgate, cessão ou repactuação das quotas do Fundo em prazo inferior ao 29º dia da aplicação no Fundo, observando-se que a alíquota poderá ser majorada por ato do poder executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

### **5. FATORES DE RISCO**

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

#### **5.1. Riscos de não distribuição da totalidade das quotas referente à 2ª emissão**

5.1.1 Caso não sejam subscritas todas as quotas da 2ª Emissão, a Instituição Depositária responsável pela subscrição irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período.

#### **5.2. Risco do Fundo ser Genérico**

5.2.1 O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um imóvel ou empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar um empreendimento imobiliário para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, sem prévia anuência dos quotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, caso estes se enquadrem nos “CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE”.

5.2.2 Os imóveis a serem adquiridos pelo por parte da Administradora e para o Fundo poderão não proporcionar uma remuneração adequada aos quotistas do Fundo.

#### **5.3 Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos**

5.3.1 Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as quotas referente à 3ª emissão, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais).

#### **5.4. Valor mobiliário face à propriedade dos imóveis**

5.4.1 Apesar de os Fundos Imobiliários terem suas carteiras de investimentos constituídas por imóveis ou por direitos relacionados a imóveis, a propriedade de quotas dos Fundos Imobiliários não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

Imobiliário ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos quotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

### **5.5. Riscos de Liquidez**

5.5.1 Os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os Fundos de Investimento Imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas quotas, os titulares de quotas de Fundos de Investimento Imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### **5.6. Risco de Concentração de propriedade de Quotas do Fundo**

5.6.1 Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de quotas que podem ser subscritas por um único quotista, salvo nas hipóteses estabelecidas na Lei 9.779/99, onde o percentual máximo do total das quotas emitidas que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento).

5.6.2 Portanto, poderá ocorrer situação em que um único quotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das quotas do Fundo, passando tal quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais quotistas minoritários.

5.6.3 Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos quotistas minoritários.

### **5.7. Risco de Concentração da Carteira do Fundo**

5.7.1 O Fundo destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento.

5.7.2 Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, notadamente Shopping Centers, estarão sempre locadas ou arrendadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos aos quotistas do Fundo.

### **5.8. Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros**

5.8.1 Tendo em vista que o Fundo tem por objeto o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários, através da aquisição de bens imóveis e direitos a eles relacionados, para posterior alienação, locação ou arrendamento, notadamente "Shopping Centers", e que a administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

5.8.2 A existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia para administrar os imóveis, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos Imóveis ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos quotistas.

## **5.9. Risco de Crédito**

5.9.1 Os quotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos Imóveis.

5.9.2 Assim, por todo tempo em que o Imóvel estiver locado ou arrendado, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

## **5.10. Risco de Desapropriação**

5.9.1 Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

## **5.11. Risco de Sinistro**

5.11.1 No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis, 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.

## **5.12. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos ou Conjuntura Macroeconômica - Política Governamental e Globalização**

5.12.1 O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

5.12.2 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, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo.

5.12.3 Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

## **5.13. Risco Tributário**

5.13.1 O Risco Tributário pode ser definido como o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando os Fundos de Investimento Imobiliários ou seus quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## **5.14. Condições externas e Riscos de Desvalorização dos Imóveis**

5.14.1 Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis a serem integrantes do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo.

5.14.2 O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus quotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

### **5.15. Informações contidas neste Prospecto**

5.15.1 Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas.

5.15.2 Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

### **5.16. Risco Inerente aos Bens Imóveis integrantes do Patrimônio do Fundo**

5.16.1 Os imóveis que irão compor o Patrimônio do Fundo (Shopping Centers) poderão 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, em razão do atendimento do público em geral, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos quotistas do Fundo.

## **6. DA ADMINISTRADORA**

### **6.1 Breve Histórico da Instituição Administradora**

6.1.1 A Hedging-Griffo Corretora de Valores é uma instituição financeira que atua no mercado brasileiro desde 1981, e nestes anos tornou-se uma referência em prestação de serviços. Administrando um volume superior a R\$ 15 bilhões através de fundos de investimentos, carteiras administradas e operações estruturadas, foi apontada pela mídia especializada (Revista Investidor Institucional) como a instituição mais focada em assessorar clientes *private* no Brasil, além de ser uma das maiores administradoras de recursos deste segmento.

6.1.2 Recentemente a Hedging-Griffo celebrou acordo que prevê a transferência de seu controle acionário para o Credit Suisse, uma das maiores instituições financeiras do mundo, sendo a segunda maior em *wealth management*, administrando uma carteira total de US\$ 1,17 trilhão. No Brasil, administra R\$ 5 bilhões em ativos e é líder entre os bancos de investimentos, em particular nas áreas de ofertas de ações, corretagem e fusões e aquisições.

### **6.2. Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**

6.2.1 A Administradora declara, nos termos da Declaração constante do Anexo 10.6 a este Prospecto, que o presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

6.2.2 A Administradora declara, nos termos da Declaração constante do Anexo 10.6 a este Prospecto, que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas neste Prospecto sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

6.2.3 Ademais, assunções, previsões e demais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas às incertezas de natureza econômica fora do controle do Fundo ou da Administradora e não devem ser entendidas como promessa ou garantia de resultados futuros ou de performance. Potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações sobre tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como sobre as metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

6.2.4 A Administradora recomenda a leitura atenta deste Prospecto, em especial de sua Seção “Fatores de Risco”.

6.2.5 O registro não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, sua viabilidade, sua administração, situação econômico-financeira ou das quotas a serem distribuídas e é concedido segundo critérios formais de legalidade.

## 7. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA

7.1.1 O critérios para a elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e dos Imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo (Shopping Centers) integra o presente Prospecto como Anexo 10.5.

## 8. IDENTIFICAÇÕES

### 8.1 Instituição Administradora e Coordenador Líder

Nome: **HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
Endereço comercial: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830,  
Torre IV, 7º andar, Itaim Bibi - São Paulo/SP  
CEP: 04543-000.  
CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30.  
Diretor Responsável: **EDUARDO BRENNER**  
pela administração do Fundo  
Telefone: 55 11 3704-8600  
Fac-símile: 55 11 3704-8666  
Website: [www.griffo.com.br](http://www.griffo.com.br)

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

**ALEXANDRE A. L. MACHADO**  
Telefone: 55 11 3704-8600  
Fac-símile: 55 11 3704-8666  
E-mail: [faleconosco@griffo.com.br](mailto:faleconosco@griffo.com.br)

### 8.2. Auditores Independentes responsáveis

Nome: **PRICE WATERHOUSECOOPERS**  
Endereço comercial: Av. Francisco Matarazzo, 1400 – São Paulo - SP  
CEP: 05001-903  
Telefones de 3674-2000  
Contato: Marcos Paulo Putini  
CNPJ/MF nº 61.562.112/0001-20

### 8.3. Instituição Depositária

Nome: **BANCO ITAÚ S.A.**  
Endereço comercial: Praça Alfredo E. S. Aranha, nº 100 - Torre Itausa – São Paulo - SP  
CEP: 04344-030  
Telefones de 5029-4761  
Contato: Luciano Magalhães Neto  
CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04

## 9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

*O Prospecto da Oferta estará disponível para os investidores no endereço do Coordenador, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites [www.griffo.com.br](http://www.griffo.com.br) ou [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) ou [www.bovespa.com.br](http://www.bovespa.com.br).*

*Informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador, ou a Comissão de Valores Mobiliários ou ainda a Bolsa de Valores de São Paulo.*

### Comissão de Valores Mobiliários - CVM

#### Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111  
2°, 3°, 5°, 6° (parte), 23°, 26° ao 34° Andares - Centro  
CEP - 20050-901  
Rio de Janeiro - RJ - Brasil  
**Telefone:** 55 21 3233-8686

#### São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340 - 2o, 3o e 4o andares  
Edifício Delta Plaza  
CEP - 01333-010  
São Paulo - SP - Brasil  
**Telefone:** 55 11 2146-2000

### Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA

#### São Paulo

Rua XV de Novembro, 275  
01013-001 - São Paulo - SP  
Caixa Postal: 3456  
Fone: (11) 3233-2000  
Fax: (11) 3242-3550

## 10. ANEXOS

**Anexo 01**

---

Ata da Reunião da Diretoria que Deliberou a Emissão  
(com Regulamento e Critérios de aquisição e estudo de viabilidade anexos)

---

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

---

**HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30

**ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA**  
**REALIZADA EM 19 DE SETEMBRO DE 2006**

**I. DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO:** Realizada às 17:00 horas do dia 19 de setembro de 2006 na sede da Sociedade, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim, CEP 04.543-000, na Capital do Estado de São Paulo.

**II. PRESENCAS:** Totalidade dos membros da Diretoria da Sociedade abaixo assinados.

**III. COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Ricardo Silva Jardim e secretariados pelo Sr. André Gallegos Leite.

**IV. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a constituição do fundo de investimento imobiliário denominado **HG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, mediante a emissão de quotas por subscrição.

**IV. DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE:** Após exame e discussão foi aprovada, por unanimidade dos presentes, a constituição de um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Instrução nº 205 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 14/01/1994 e demais disposições regulamentares em vigor, denominado **HG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (o "Fundo"), conforme determinado no regulamento anexo à presente Ata.

1) O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de imóveis comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "SHOPPING CENTERS".

2) Para tanto, fica aprovada a 1ª (primeira), a 2ª (segunda) e a 3ª (terceira) emissões de quotas para subscrição, na forma da Instrução nº 205/94 da CVM e demais disposições legais em vigor, com as seguintes características:

**A. QUANTIDADE DE QUOTAS DA 1ª EMISSÃO:** 45.000 (quarenta e cinco mil) quotas;

**B. QUANTIDADE DE QUOTAS DA 2ª EMISSÃO:** 15.000 (quinze mil) quotas



- C. **QUANTIDADE DE QUOTAS DA 3ª EMISSÃO:** 15.000 (quinze mil) quotas;
- D. **PREÇO DE EMISSÃO DAS QUOTAS:** R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada quota, a serem atualizadas pela variação do valor do patrimônio líquido do FUNDO;
- E. **MONTANTE DA EMISSÃO:** R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) reais representado por 03 (três) emissões de quotas do Fundo, sendo que a 1ª (primeira) emissão consiste em 45.000 (quarenta e cinco mil) quotas com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, a 2ª (segunda) emissão consiste em 15.000 (quinze mil) quotas com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, e a 3ª (terceira) emissão consiste em 15.000 (quinze mil) quotas com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, ficando estabelecida que a aplicação inicial mínima no Fundo será a aquisição de 100 (cem) quotas, observando-se que o Fundo somente iniciará suas atividades mediante a subscrição pelos quotistas da totalidade das quotas da 1ª (primeira) emissão supra referida e aprovação da Comissão de Valores Mobiliários para a sua constituição e funcionamento;
- F. **FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO:** Todas as quotas serão nominativas, escriturais, e serão integralizadas em moeda corrente. Na forma do regulamento do Fundo, a integralização das cotas deverá ocorrer no mesmo dia da subscrição;
- G. **PRAZO PARA SUBSCRIÇÃO E CONSTITUIÇÃO DO FUNDO:** O prazo para distribuição das quotas de cada emissão será de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da concessão de registro de distribuição pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM;
- H. **DIREITO DAS QUOTAS:** Cada quota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo que passa a fazer parte integrante da presente Ata;
- I. **REGISTRO DA EMISSÃO:** A presente emissão de quotas será objeto do competente registro junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM;
- J. **PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO:** O Coordenador da Distribuição deverá assegurar: (i) seja dado aos investidores tratamento justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto de Oferta Pública. A distribuição pública das quotas do Fundo será efetuada observados os seguintes requisitos: (a) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (b) serão atendidos quaisquer investidores interessados na subscrição das quotas; (c) deverá ser



observado ainda que, a aplicação mínima inicial no Fundo será de 100 (cem) quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias.

**VII. AUTORIZAÇÃO:** A Diretoria fica autorizada a praticar todos os atos necessários à emissão e colocação das referidas quotas. A Diretoria fica autorizada, ainda, a praticar todos os atos necessários para a formalização da emissão objetivada, tais como: contratar instituição habilitada à prestação dos serviços de escritura e custódia de valores mobiliários, de auditoria e de apoio administrativo, fixando seus respectivos honorários, submeter a presente deliberação à aprovação da Comissão de Valores Mobiliários – CVM para a distribuição das quotas do Fundo e sua respectiva constituição, bem como o registro da presente junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo.

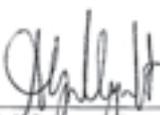
Fica também estabelecido que o Sr. Eduardo Brenner será o Diretor responsável pela administração do Fundo.

**VIII. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada a presente Ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

São Paulo, 19 de setembro de 2006



\_\_\_\_\_  
Ricardo Silva Jardim  
Presidente

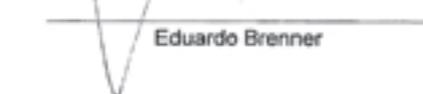


\_\_\_\_\_  
André Gallegos Leite  
Secretário

Diretores:



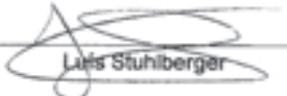
\_\_\_\_\_  
José Leopoldo de Abreu Figueiredo



\_\_\_\_\_  
Eduardo Brenner



\_\_\_\_\_  
André Luiz de Santos Freitas



\_\_\_\_\_  
Luis Stuhberger



HEDDING-GRIFFO

100. OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS :  
E DOCUMENTOS DA CAPITAL - SAO PAULO :  
RUA XV DE NOVEMBRO, N. 244 - 6o. ANDAR :  
TELEFONES: 3104-8434 E, 3105-6483 (FAX) :  
O PRESENTE TITULO/DOCUMENTO PROTOCOLADO :  
REGISTRADO EM MICROFILME SOB 1.717.164. :  
SAO PAULO, 01 DE NOVEMBRO DE 2006. :

DEL EDUARDO K. JUNQUEIRA FRANCO - OFICIAL :  
LUIZ F. JUNQUEIRA FRANCO - ESC. SUBSTITUTO :  
DANIELA RODRIGUES BARBOSA - ESC. AUTORIZ. :  
ADRIANO MARTINS CERCA - ESC. AUTORIZ. :  
MATEUS RODRIGUES - ESC. AUTORIZADO :  
SERVELTON DE OLIVEIRA RODRIGUES-ESC. AUT. :

INCLUIDOS 20% AO ESTADO - 21% AO IPESP :  
3% AO REG. CIVIL - 5% AO TRIB. JUSTICA :

100. R.T.B./R.P.J.

Emolumentos...: R\$630,30  
Estado.....: R\$600,20  
Cart.Prev.....: R\$185,33  
Registro Civil: R\$296,33  
Trib. Justica.: R\$296,33  
Total.....: R\$1.908,49

HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.  
CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30

**ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA  
REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2006**

**I. DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO:** Realizada às 10:00 horas do dia 09 de novembro de 2006 na sede da Sociedade, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim, CEP 04.543-000, na Capital do Estado de São Paulo.

**II. PRESENCAS:** Membros da Diretoria da Sociedade, conforme assinaturas abaixo.

**III. COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Eduardo Brenner e secretariados pelo Sr. André Luiz de Santos Freitas.

**IV. ORDEM DO DIA:** (i) Em atendimento à exigência formulada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, no Processo CVM nº 2006/7273, OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/Nº2488/2006, Item 1 (a), deliberar sobre a retificação do §2º do Artigo 24, Regulamento do **HG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), em constituição; e (ii) Consolidar o Regulamento do Fundo.

**V. DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE:**

(i) Após exame e discussão foi aprovada, por unanimidade dos presentes, a retificação do §2º do Artigo 24, Regulamento do **Fundo**, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

*"Art. 24 - A assembléia geral será instalada na primeira convocação desde que estejam presentes todos os quotistas ou, no mínimo, atendido o quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia e em segunda convocação com qualquer número de quotistas.*

(...)

*Parágrafo 2º - Dependem da aprovação de quotistas que representem, metade, no mínimo, das quotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II e IV, letras "a", "b" e "c" do Artigo 20.*

(...)"



(ii) A provar a consolidação Regulamento do Fundo, o qual passa a vigorar com a redação constante do Anexo I à presente Ata.

VI. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada a presente Ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

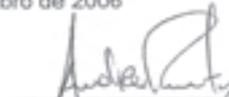
São Paulo, 09 de novembro de 2006



Eduardo Brenner  
Presidente



Eduardo Brenner  
Diretor



André Luiz de Santos Freitas  
Secretário



André Luiz de Santos Freitas  
Diretor



HEDDING-GRIFFO

-----  
: 10a. OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS :  
: E DOCUMENTOS DA CAPITAL - SAO PAULO :  
: RUA XV DE NOVEMBRO, N. 244 - 6a. ANDAR :  
: TELEFONES: 3104-0434 E 3105-6483 (FAX) :  
: DO PRESENTE TITULO/DOCUMENTO, PROTOCOLADO :  
: REGISTRADO EM MICROFILME SOB 1.719.066 :  
: E AVERBADO A MARGEM DO REGISTRO :  
: SOB No. 1.717.164. :  
: SAO PAULO, 09 DE NOVEMBRO DE 2006. :  
: *DDM* :  
:-----

:GEL.EDUARDO K. JUNQUEIRA FRANCO - OFICIAL :  
:LUIS F. JUNQUEIRA FRANCO - ESC.SUBSTITUTO :  
:DANIELA RODRIGUES BARBOSA - ESC.AUTORIZ. :  
:ADRIANO MARTINS CERCA - ESC. AUTORIZ. :  
:ANTONIO RODRIGUES - ESC. AUTORIZADO :  
:ERIVELTON DE OLIVEIRA RODRIGUES-ESC.AUT. :  
:-----

:INCLUIDOS 28% AO ESTADO - 21% AO IPESP :  
:5% AO REG. CIVIL - 5% AO TRIB. JUSTICA :  
:-----

10a. R.T.D./R.P.J.  
Emolumentos...: R\$XXXXXXXXXX67,66  
Estado.....: R\$XXXXXXXXXX19,60  
Cart.Prev.....: R\$XXXXXXXXXX14,36  
Registro Civil: R\$XXXXXXXXXX3,55  
Trib. Justica.: R\$XXXXXXXXXX3,55  
Total.....: R\$XXXXXXXXXX108,72

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

---

## HG BRASIL SHOPPING – REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### DO FUNDO

Art. 1º - O **HG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de quotistas, pessoas físicas e jurídicas, Investidores Institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

### DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de imóveis comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "**SHOPPING CENTERS**".

### DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre IV, 7º andar, inscrita no C.N.P.J./MF sob o nº 61.809.182/0001-30, doravante designada **ADMINISTRADORA**, sendo o diretor responsável pela administração do **FUNDO** o Sr. **EDUARDO BRENNER**.

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir, praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este regulamento, pelas decisões tomadas por assembléia geral de quotistas e demais disposições aplicáveis.

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

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

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento.

## DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 5º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a proporcionar ao quotista a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas quotas, advindo da valorização do imóvel ou da negociação de suas quotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial, de imóveis comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "**SHOPPING CENTERS**", não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis, em curto prazo.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. votar favorável ou contrariamente à rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela exploração comercial dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**;

II. adquirir imóveis para o patrimônio do **FUNDO** de acordo com os critérios estabelecidos no **ANEXO I** do presente Regulamento, denominado "**CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE**", devendo tais aquisições serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e eqüitativas, sendo que, caso referida aquisição não se enquadre nos critérios ora estabelecidos, esta deverá ser previamente aprovada pelos quotistas do **FUNDO**, na forma dos Artigos 20 e 22 abaixo.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá disponibilizar aos quotistas do **FUNDO** um laudo de avaliação (o "Laudo de Avaliação") para cada imóvel ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo **FUNDO**, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e deverá observar as normas e metodologias da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e os critérios descritos no **ANEXO I** ao presente Regulamento.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 4º - Observado do disposto no Parágrafo 5º abaixo, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em ativos de renda fixa, de acordo com as normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários, doravante designada CVM, observado o limite de **25%** (vinte e cinco por cento) fixado no Parágrafo Único do Artigo 6º da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994 ("Instrução CVM nº 205/94").

Parágrafo 5º - Em caráter temporário, até a data do efetivo pagamento dos valores referentes à aquisição dos imóveis que venham a integrar o patrimônio **FUNDO**, os recursos superiores a **25%** (vinte e cinco por cento) do valor total das quotas emitidas pelo **FUNDO**, permanecerão investidos em ativos de renda fixa, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**, período este limitado a 180 (cento e oitenta) dias contados da data de autorização para constituição e funcionamento do **FUNDO** pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sendo que, a partir da data do efetivo

pagamento dos imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO** ou decorrido o prazo ora estabelecido, o que ocorrer primeiro, prevalecerá o disposto no Parágrafo 4º acima.

Parágrafo 6º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

### DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

I. prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, notadamente **SHOPPING CENTERS**;

II. lojas e salas comerciais;

III. direitos sobre imóveis; e,

IV. quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis, observado o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das quotas emitidas pelo **FUNDO**, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor, observado o disposto no Parágrafo 6º do Artigo 5º acima.

### DAS QUOTAS

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

Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com o **BANCO ITAÚ S.A.**, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de quotista.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembléia Geral de Quotistas, com o objetivo de facilitar o controle de quotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos quotistas no edital de convocação da Assembléia Geral.

Parágrafo 3º - A cada quota corresponderá um voto nas Assembléias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

### DA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 8º - O montante total de emissão do Fundo é de **R\$ 75.000.000,00** (setenta e cinco milhões de reais), divididos em 75.000 (setenta e cinco mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, sendo que, o **FUNDO**, com vistas à sua constituição, emitirá inicialmente, a 1ª (primeira) emissão de 45.000 (quarenta e cinco mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, no montante total de **R\$ 45.000.000,00** (quarenta e cinco milhões de reais), e as demais serão divididas em 02 (duas) emissões, todas em série única, da seguinte forma:

- I. a 2ª (segunda) emissão será de 15.000 (quinze mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, no montante total de **R\$ 15.000.000,00** (quinze milhões de reais), a serem atualizadas de acordo com o Artigo 11, inciso I, alínea (i) do presente Regulamento; e
- II. a 3ª (terceira) emissão será de 15.000 (quinze mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, no montante total de **R\$ 15.000.000,00** (quinze milhões de reais), a serem atualizadas de acordo com o Artigo 11, inciso I, alínea (i) do presente Regulamento.

Parágrafo 1º - As quotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima no valor correspondente a de 100 (cem quotas), não sendo admitidas quotas fracionárias, observando-se ainda que o valor da quota referente à 1ª (primeira) emissão e as demais emissões será atualizado, desde a data da primeira integralização das quotas do **FUNDO** de acordo com o Artigo 11, inciso I, alínea (i) do presente Regulamento.

Parágrafo 2º - De acordo com o disposto no item II do Artigo 4º da Instrução CVM nº 205/94, o prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas de cada emissão é de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da concessão, pela CVM, do respectivo registro de distribuição de quotas do **FUNDO**, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pelo referido órgão, a seu exclusivo critério.

Parágrafo 3º - Observado o disposto no parágrafo anterior, a subscrição das quotas de cada emissão ocorrerá, sucessivamente, cada uma após a total subscrição e integralização da emissão anterior.

Parágrafo 4º - Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da 1ª (primeira) emissão, o **FUNDO** não será constituído, ficando a instituição financeira responsável pela escrituração das quotas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Parágrafo 5º - Uma vez subscrita a totalidade das **45.000** (quarenta e cinco mil) quotas necessárias para a constituição do **FUNDO**, as novas subscrições deverão ser direcionadas sucessivamente para a 2ª (segunda) e 3ª (terceira) emissões. Caso ocorra que ao final do prazo de subscrição da 2ª (segunda) e 3ª (terceira) emissões, as subscrições efetuadas não forem suficientes para atingir o lote de quotas necessário para a complementação de tais emissões, as mesmas não serão efetivadas, devendo a instituição financeira responsável pela escrituração das quotas adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a conseqüente devolução aos subscritores, na proporção do número de quotas, dos recursos financeiros captados pelo **FUNDO**, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Parágrafo 6º - As quotas, após integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, passarão a ser negociadas secundariamente na Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA, observado o disposto no Parágrafo 7º abaixo.

Parágrafo 7º - As negociações das quotas do **FUNDO**, na BOVESPA e no mercado de balcão não organizado, somente poderão ser realizadas pelos quotistas após decorrido o prazo de 06 (seis) meses, a contar da realização cumulativa dos seguintes eventos:

- (i) a aprovação de constituição e autorização de funcionamento do **FUNDO** pela CVM; e
- (ii) a celebração de compromissos de compra e venda de imóveis de acordo com os CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE, que representem no mínimo **75%** (setenta e cinco por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 9º - A oferta de quotas para a constituição do **FUNDO** se dará através da **ADMINISTRADORA**, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 2º - O prazo máximo para realização da assembléia geral de subscritores para constituição do **FUNDO** será de 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição das quotas referente à 1ª (primeira) emissão. A constituição e o funcionamento do **FUNDO** dependerão da autorização específica da Comissão de Valores Mobiliários - CVM prevista nos Artigos 3º e 4º da Instrução CVM nº 205/94.

Parágrafo 3º - Somente as quotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Parágrafo 4º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os quotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no Artigo 14 abaixo.

Parágrafo 5º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das quotas do **FUNDO**.

Art. 10 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de quotas do **FUNDO** por um único quotista, salvo o disposto no Parágrafo Único que segue.

Parágrafo Único - Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das quotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

## DA EMISSÃO DE QUOTAS

Art. 11 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de emissão previsto no Artigo 8º acima, realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Quotistas e após obtida prévia autorização da CVM, 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 quota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de quotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) ao valor de mercado das quotas já emitidas;

II. aos quotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas quotas pela CVM;

III. na nova emissão, os quotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros;

IV. as quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes.

Parágrafo 1º - Conforme descrito no inciso I do Artigo 11, o valor patrimonial das quotas do **FUNDO** será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de quotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2º - Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da nova emissão de quotas, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da concessão do registro de distribuição pela CVM, ficará a instituição financeira responsável pela escrituração das quotas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

#### DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 12 - Os imóveis que integrarão o patrimônio do **FUNDO** serão locados ou arrendados, sendo que, de acordo com os Contratos de Locação ou Arrendamento a serem firmados pelo **FUNDO**, caberá ao locatário ou ao arrendatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados ou arrendados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário ou o arrendatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

#### DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 13 - A **ADMINISTRADORA**, consoante com o disposto no Artigo 33 da Instrução CVM nº 205/94 e às expensas do **FUNDO**, poderá contratar um Consultor de Investimentos, para que este preste os seguintes serviços:

- I. Assessoramento à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **ADMINISTRADORA**, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- II. Planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**.
- 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 Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida em Assembléia Geral do **FUNDO** que deliberar pela sua contratação, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

### DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 14 - A Assembléia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o item I do Artigo 20 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas de locação, ou arrendamento ou venda dos imóveis integrante 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, as Reservas de Contingências e as Reservas de Aquisição, abaixo definidas, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14.01.1994.

Parágrafo 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos quotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,
- g) constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 3º - Para a aquisição de novos imóveis que venha a integrar a carteira do **FUNDO** poderá ser formada uma reserva de aquisição (“Reserva de Aquisição”) pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 10% (dez por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos quotistas.

Parágrafo 4º - Os recursos da Reserva de Contingência e de Aquisição serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência e de Aquisição.

Parágrafo 5º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus quotistas 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 nos Parágrafos 1º ao 3º acima, com relação às Reservas de Contingências e Aquisição.

Parágrafo 6º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos quotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembléia Geral Ordinária de Quotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembléia de Geral Ordinária de Quotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 7º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de quotas do **FUNDO** no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das quotas do **FUNDO**.

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

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

I. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do **FUNDO**, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

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

II . Manter atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembléias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do **FUNDO**;
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, e se for o caso, do Consultor de Investimentos.

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

IV. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

V . Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**.

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**.

VIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:

- a) exemplar do regulamento do **FUNDO**;
- b) prospecto do lançamento de quotas do **FUNDO**;
- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

IX. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou as suas operações, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar quotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do **FUNDO**.

X. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

XI. Divulgar, mensalmente, o valor do patrimônio do **FUNDO**, o valor patrimonial da quota, e a rentabilidade apurada no período.

XII. Manter à disposição dos quotistas, em sua sede, informações, atualizadas mensalmente, relativas a:

- a) valor patrimonial das quotas e dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- b) informações sobre os imóveis locados ou arrendados, o valor do aluguel e a última data de reajuste, bem como o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados em cada um dos empreendimentos em desenvolvimento, até a conclusão das construções, se for o caso;
- c) relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos quotistas ou desses contra a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, indicando a data de início e a solução final, se houver.

XIII. Remeter aos quotistas, semestralmente, os extratos das contas de depósito, informando a movimentação e a quantidade de quotas detidas pelo quotista.

XIV. Remeter aos quotistas, anualmente, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

XV. Divulgar, no prazo de 60 (sessenta) dias após os meses de junho e dezembro:

- a) o relatório da **ADMINISTRADORA**;
- b) as demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com a regulamentação da CVM;
- c) o parecer do auditor independente;
- d) o relatório previsto na alínea “a”, acima, deverá conter, no mínimo:
  - 1) 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;
  - 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;
  - 3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
    - 3.1) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;
    - 3.2) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
    - 3.3) 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;
  - 4) relação das obrigações contraídas no período;
  - 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
  - 6) o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
  - 7) 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.

XVI. Remeter, na data de sua divulgação, à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao **FUNDO** referidos nos incisos IX, XI, XII e XIV deste artigo.

XVII. Fornecer ao quotista, mediante solicitação, relação nominal contendo nome, endereço e quantidade de quotas possuídas pelos participantes do **FUNDO**, podendo cobrar o custo do serviço.

XVIII. Os documentos ou informações referidos nos incisos XI, XII, XIII e XIV deste artigo deverão ser divulgados no prazo máximo de 15 (quinze dias), a contar do encerramento do período a que se referem.

Parágrafo 1º - As instituições custodiantes dos títulos adquiridos com recursos do **FUNDO** só poderão acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do **FUNDO** ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

Parágrafo 2º - Os documentos ou informações referidos nos Incisos XI, XII, XIII e XIV deste Artigo 15 deverão ser divulgados no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar do encerramento do período a que se referem.

Parágrafo 3º - Além das informações previstas nos incisos IX e XV deste Artigo 15, todos os atos e decisões do **FUNDO** que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos quotistas, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma de atas ou avisos, no jornal Estado de São Paulo, em prazos tais que permitam aos quotistas o adequado acompanhamento das ocorrências na vida do **FUNDO**.

Art.16 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuado apenas a possibilidade de venda a prazo de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma.
- III. aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- IV. aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio **FUNDO**;
- V. vender à prestação as quotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries;
- VI. prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- VII. realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a instituição **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor;
- VIII. onerar, sob qualquer forma, os ativos do **FUNDO**;
- IX. negociar com duplicatas, notas promissórias ou outros títulos não autorizados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ressalvado o disposto no parágrafo Terceiro do Artigo 5º;
- X. aplicar em mercados futuros e de opções;
- XI. realizar aplicações financeiras não admitidas no Artigo 6º da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1.994.

Art. 17 - É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

- I. adquirir, para seu patrimônio, quotas do **FUNDO**;
- II. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

#### DA REMUNERAÇÃO

Art. 18 – Pela prestação dos serviços de administração do **FUNDO**, será devida à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a **1,5%** (um e meio por cento) ao ano do patrimônio líquido do **FUNDO**. Tais honorários serão pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

#### DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 19 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembléia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento, nos termos previstos no Artigo 21 da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1.994, e de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

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

Parágrafo 3º - Cabe à Assembléia Geral decidir sobre a administração do **FUNDO** até a efetiva assunção de nova **ADMINISTRADORA**, observado o que a respeito dispõe a Seção V da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1.994.

#### DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 20 - Compete privativamente à Assembléia Geral dos quotistas:

- I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alterar o regulamento do **FUNDO** e sua política de investimento, deliberar sobre a aquisição dos imóveis, bens e direitos que não se enquadrem nos CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE, estabelecidos no **ANEXO I**, bem como com relação à alienação dos imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**;

III. Destituir a **ADMINISTRADORA**, nomear e destituir o Consultor de Investimentos;

IV - Deliberar sobre:

- a) A substituição da **ADMINISTRADORA**, nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- b) a emissão de novas quotas, bem como os critérios de subscrição e integralização das mesmas, devendo, inclusive, se for o caso, aprovar o laudo de avaliação de bens utilizados na integralização;
- c) a fusão, incorporação e cisão;
- d) a dissolução e liquidação do **FUNDO**.

V. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do regulamento do **FUNDO**.

VI. Escolher e aprovar o auditor independente.

VII. Amortização das quotas do **FUNDO** para redução de seu patrimônio.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - Este regulamento poderá ser alterado, independente de Assembléia Geral ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas, no(s) jornal(ais) destinado(s) à divulgação de informações do **FUNDO**, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento.

Art. 21 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembléia Geral.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral poderá ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo **FUNDO** ou por seu(s) representante(s).

Art. 22 - As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, e-mail ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** à cada quotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

Parágrafo 2º - O quorum de deliberação será o de maioria absoluta das quotas emitidas, independentemente da matéria, excetuando-se os casos previstos no Parágrafo Segundo do Artigo 24, que dependerão do quorum ali previsto.

Parágrafo 3º - Considerar-se-á que os quotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão da **ADMINISTRADORA**, desde que tal observação conste do processo de consulta.

Art. 23 - A convocação far-se-á mediante anúncio publicado no jornal escolhido pela **ADMINISTRADORA** para a divulgação de informações do **FUNDO**, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento, a todos os quotistas inscritos no livro "Registros de Quotistas" ou na conta de depósito.

Parágrafo 1º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembléia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 2º - A primeira convocação da Assembléia Geral deverá ser feita com antecedência de no mínimo:

- a) 8 (oito) dias contados da data de publicação do 1º (primeiro) anúncio; ou,
- b) 15 (quinze) dias contados da expedição da comunicação.

Parágrafo 3º - Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

Parágrafo 4º - Se, por qualquer motivo, a Assembléia Geral não se realizar, ou na ausência de quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo 5º - Independente das formalidades previstas neste artigo será considerada regular a Assembléia Geral a que comparecem todos os quotistas.

Art. 24 - A assembléia geral será instalada na primeira convocação desde que estejam presentes todos os quotistas ou, no mínimo, atendido o quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia e em segunda convocação com qualquer número de quotistas.

Parágrafo 1º - Todas as decisões serão tomadas na respectiva assembléia geral por voto dos quotistas representando a maioria de quotas dos quotistas presentes à assembléia, exceto se for requerido quorum qualificado conforme o previsto neste Regulamento.

Parágrafo 2º - Dependem da aprovação de quotistas que representem, metade, no mínimo, das quotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II e IV, letras "a", "b" e "c" do Artigo 20.

Parágrafo 3º - Dependem da aprovação de quotistas detentores de **2/3** (dois terços) das quotas subscritas e integralizadas do **FUNDO** (o "Quorum Qualificado") as deliberações relativas à dissolução e liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos quotistas, após sua alienação, na proporção de suas quotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 5º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas quotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 6º - A amortização parcial das quotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de quotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 25 - Somente poderão votar na Assembléia Geral os quotistas inscritos no livro Registro de Quotistas ou na conta de depósito, conforme descrito na Convocação, e que estiverem em dia com as suas obrigações.

Art. 26 - Têm qualidade para comparecer à Assembléia Geral os representantes legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 27 - No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos nos Artigos 20 e 22 da Instrução CVM nº 205/94, não tendo os quotistas deliberado a escolha da substituta ou a liquidação do **FUNDO**, ficará a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder à liquidação do **FUNDO**, adotando as providências necessárias à concretização desse ato.

### DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Art. 28 – A Assembléia Geral de quotistas do **FUNDO** poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos empreendimentos e investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas. O prazo de gestão dos representantes será de 1 (um) ano, permitida a sua reeleição, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. O representante deverá ser quotista do **FUNDO**;
- II. Não poderá exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou em sociedade a ela ligada, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Art. 29 - Compete ao representante dos quotistas:

- I. solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar;
- II. emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembléia Geral de Quotistas;
- III. fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;
- IV. fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**.
- V. representar os quotistas junto à **ADMINISTRADORA**, quando autorizado em Assembléia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único - Poderá a **ADMINISTRADORA** solicitar a participação do representante dos quotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a contribuir com a mesma.

## DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 30 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. remuneração da **ADMINISTRADORA** ou do Consultor de Investimentos, se houver;
- II. as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV. as despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive com as comunicações feitas aos quotistas;
- V. quaisquer despesas inerentes à constituição do **FUNDO**, inclusive as referentes à distribuição primária e registros para a negociação de quotas;
- VI. despesas com a admissão de quotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- VII. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VIII. os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas relativas às operações de compra e venda de ativos em nome e benefício do **FUNDO**;
- IX. as despesas com propaganda, publicidade e “marketing” de qualquer natureza referentes aos imóveis e atividades do **FUNDO**;
- X. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **FUNDO**;
- XI. os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ou sobre obrigações de seu interesse;
- XII. o valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro;
- XIII. as despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FUNDO** e à realização da Assembléia Geral de quotistas;
- XIV. outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do **FUNDO**, em especial as relativas à manutenção, conservação, reparos e segurança dos bens integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembléia Geral;
- XV. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XVI. - a taxa de escrituração das quotas do **FUNDO**;
- XVII. despesas com laudo de avaliação dos imóveis integrantes e a serem adquiridos pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

#### **DO FORO**

Art. 31 - Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## ANEXO I “CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE”

A aquisição das participações nos empreendimentos pelo Fundo estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

- i. avaliação das características do imóvel e da região na qual está situado;
- ii. os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
- iii. o histórico de resultados;
- iv. as variáveis que influenciam nos resultados;
- v. a viabilidade econômica e financeira; e
- vi. as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, adequação do mix de lojas, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido.

Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, mediante a realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatório à exclusivo critério da Administradora.

Os imóveis deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, devendo estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravamos quando da sua aquisição.

### **CRITÉRIOS ADOTADOS PARA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA**

A carteira de investimento do Fundo será composta de modo a diversificar as aplicações em ao menos 03 (três) ativos localizados dentro do território nacional. A diversificação regional implica em atingir diferentes áreas de influência direcionadas para mais de uma faixa de renda.

Os critérios utilizados consideram que os ativos devem possuir uma área bruta locável maior ou igual a 15.000m<sup>2</sup>.

Ativos de grande porte têm a possibilidade de conferir maior dinâmica nas suas operações, apresentando características que lhe permita compor uma diversificação de lojas de modo a estimular a geração de demanda.

Outro aspecto para análise é a área de influência do imóvel que deve possuir um mínimo de 500.000 habitantes. Caso exista uma situação com eventuais novos entrantes nas proximidades do empreendimento, a influência e o impacto de tal fato poderão ser minimizados através do fluxo e do giro de consumidores ocasionado pelo volume de habitantes da área de influência.

Os ativos devem ser performados, ou seja, devem estar em operação há pelo menos 03 (três) anos. Empreendimentos maturados possuem diversificação de lojas e público definido e permitem que a análise econômica e financeira seja feita baseada em dados reais provenientes do histórico de funcionamento e operação.

A administração dos shoppings que venham a compor a carteira de investimentos do Fundo deverá ser feita por operadores de primeira linha, tem em vista que tais empresas possuem boas condições para buscar melhores resultados nos empreendimentos com o fim de valorizar os ativos do Fundo e sua performance mediante a implementação de expansões ou revitalizações, melhoria de controles, redução de custos, renegociação dos contratos de aluguel, diminuição dos índices e indicadores de inadimplência e vacância, ou ainda através da readequação da diversificação de lojas.

## AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

A avaliação dos shoppings centers utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 Empreendimentos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

Tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos, a avaliação de tais ativos será feita pelo Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a definição dos valores. Para confirmação dos resultados obtidos o Método Evolutivo permite analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

O Método da Renda é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento / fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Conforme o décimo item da NBR 14653-4 o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. É dado como premissa que a avaliação tentará atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

Identificação de Valor e Indicadores de Viabilidade

Item	Atividade	Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxa de desconto	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
(para identificação de valor)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado do Empreendimento será comparado ao Valor Econômico, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados com base nas taxas de atratividade compatível com a fase futura do empreendimento. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

O Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo defini-lo como sendo o período no qual o imóvel será explorado pelos proprietários. Período este normalmente formado por uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingimento do nível de maturação, passando para a fase de estabilidade, que acompanha oscilações normais do mercado.

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.

- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresa de avaliação profissional independente de modo a confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.

**Anexo 02**

---

Modelo do Boletim de Subscrição

---

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

---

**HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30

ADMINISTRADORA

Endereço:

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, torre IV, Chácara Itaim, CEP 04.543-000, na Capital do Estado de São Paulo

**HG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS**

Nº: xxx -2ª emissão

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

2ª EMISSÃO DE 15.000 (QUINZE MIL) QUOTAS, ESCRITURAIAS, NO VALOR DE R\$ 1.000,00 (MIL REAIS) CADA QUOTA, ATUALIZADAS PELA VARIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO, A PARTIR DA DATA DA 1ª (PRIMEIRA) INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO, TOTALIZANDO A EMISSÃO R\$ 15.000.000,00 (QUINZE MILHÕES DE REAIS), DELIBERADA PELA REUNIÃO DE DIRETORIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA REALIZADA EM 19.09.2006.

**QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR**

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
ENDEREÇO				Nº	COMPLEM.
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	

**QUOTAS SUBSCRITAS**

EMISSÃO	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO - R\$	VALOR TOTAL - R\$	VENCIMENTO
2ª	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
DATA DE REFERÊNCIA DO VALOR DA QUOTA:		__/__/__		

**CONDIÇÕES PARA INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS**

1. A INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS DO FUNDO DEVERÁ OCORRER NO MESMO DIA DA SUBSCRIÇÃO, OBSERVADA A CONDIÇÃO RESOLUTIVA PREVISTA NO ITEM 2.
2. NOS TERMOS DO ARTIGO 128 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, CASO O QUOTISTA NÃO EFETUE A INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS NA FORMA E NO PRAZO ESTABELECIDOS NO ITEM 1 ACIMA, O PRESENTE BOLETIM ESTARÁ AUTOMATICAMENTE RESCINDIDO DE PLENO DIREITO, INDEPENDENTEMENTE DE QUALQUER COMUNICAÇÃO E NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL OU JUDICIAL.
3. NÃO HAVERÁ RESGATE DE QUOTAS, A NÃO SER PELO TÉRMINO DO PRAZO DE DURAÇÃO, OU LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

**DECLARAÇÃO**

DECLARO PARA TODOS OS FINS (I) QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM; (II) TER RECEBIDO E TER PERFEITO CONHECIMENTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO, (III) ESTAR DE ACORDO E OBRIGAR-ME A CUMPRIR COM TODOS OS ARTIGOS, TERMOS E CONDIÇÕES PREVISTOS NO REGULAMENTO DO FUNDO; (IV) BEM COMO ESTAR CIENTE DOS RISCOS INERENTES AO FUNDO E SEUS EFEITOS SOBRE O SEU PATRIMÔNIO.

DECLARO AINDA O CONHECIMENTO DE QUE OS TERMOS COM INICIAIS EM MAIÚSCULO UTILIZADOS NO PRESENTE BOLETIM, E QUE NÃO SE ENCONTREM AQUI DEFINIDOS, TERÃO OS RESPECTIVOS SIGNIFICADOS QUE LHEM FOREM ATRIBUÍDOS NO REGULAMENTO OU NO PROSPECTO DO FUNDO E AOS CONTRATOS A ELE RELACIONADOS.

LOCAL / DATA

ASSINATURA DO SUBSCRITOR OU DO REPRESENTANTE LEGAL

**AUTENTICAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

LOCAL / DATA

ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

---

**Anexo 3**

---

Cópia do Contrato de Escrituração de Quotas

---

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

---



HEDGING-GRIFFO



Serviços para o  
Mercado de Capitais

## CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE QUOTAS

### 1. PARTES

- 1.1. **BANCO ITAÚ S.A.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 – Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, denominado **Itaubanco**.
- 1.2. **HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 1830- Torre IV 6º andar, inscrito no CNPJ sob nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de administrador do **FUNDO HG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, denominado **Cliente**.
- 1.3. **ITAÚ CORRETORA DE VALORES**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Hugo Boechi, 900 - 15º andar, inscrita no CNPJ sob nº 61.194.353/0001-84, denominada **Itaucor**.

### 2. OBJETO

O **Itaubanco** prestará os serviços de escrituração de quotas de Fundos de Investimentos Imobiliários, denominados FI's, consoante autorizações que lhe foram concedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### 3. DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS

#### 3.1. Implantação dos dados

O **Itaubanco** implantará, em seu sistema, o nome e qualificação dos quotistas, a respectiva quantidade, espécie e forma das quotas e eventuais ônus existentes, de acordo com os informes fornecidos pela **Cliente** por intermédio de relatório ou de fita magnética.

#### 3.2. Registro das quotas

O **Itaubanco** manterá, em nome de cada quotista, registro das quotas, competindo-lhe a escrituração, o controle e a guarda dos livros.

3.2.1. O **Itaubanco** não efetuará a emissão de certificado das quotas nominativas.

#### 3.3. Bloqueio para venda de quotas

Mediante ordem escrita do quotista, o **Itaubanco** bloqueará as quotas para venda.

#### 3.4. Informação à **Cliente**

O **Itaubanco** fornecerá a **Cliente**, desde que solicitado pelo diretor responsável da Instituição Administradora, os seguintes documentos:

3.4.1. relação diária do nome dos quotistas e dos valores bruto, líquido e do imposto de renda retido na fonte, referentes ao pagamento de rendimentos;

3.4.2. relação do total dos valores bruto, líquido e do imposto de renda retido na fonte, relativos ao pagamento de rendimentos, de acordo com a periodicidade exigida pela legislação tributária;

3.4.3. relação ou fita magnética fornecida anualmente, com o nome dos quotistas, dos valores bruto, líquido e do imposto de renda retido na fonte, referentes ao pagamento de rendimentos;

3.4.4. relação das transferências de titularidade de quotas nominativas e escriturais;

- 3.4.5. relação do nome dos quotistas e da posição de quotas de cada um;
- 3.4.6. relação diária e ao final dos prazos preferencial e de sobras, do nome e qualificação dos subscritores, da quantidade de quotas subscritas e dos valores recebidos;
- 3.4.7. relação dos quotistas para assembleias.
- 3.5. Escrituração e registro dos livros e documentos
- O Itaúbanko escriturará os termos de abertura e de encerramento e promoverá o registro no órgão de Registro de Comércio:
- 3.5.1. dos livros sociais relacionados com o serviço prestado;
- 3.5.2. dos filmes utilizados na microfimagem dos livros e documentos da Cliente.
- 3.6. Pagamento de rendimentos
- O valor relativo ao pagamento dos rendimentos será entregue pela Cliente ao Itaúbanko na forma do subitem 4.5, assumindo este a posição de devedor exclusivo da obrigação de pagamento.
- 3.7. Forma de pagamento dos rendimentos
- O pagamento dos rendimentos será feito:
- 3.7.1. mediante crédito em conta corrente ou de poupança, conforme indicação, que o titular do direito mantenha junto ao Itaúbanko;
- 3.7.2. mediante remessa de DOC - Documento de crédito para crédito em conta corrente, conforme indicação, que o titular do direito mantenha junto à outra instituição financeira, não se responsabilizando o Itaúbanko pela demora no crédito do valor, causada pela Instituição Financeira à qual o DOC será enviado;
- 3.7.3. pessoalmente ao titular do direito, mediante seu comparecimento a qualquer dos locais indicados no Anexo I, quando ele não possuir conta bancária.
- 3.7.4. se houver interesse, a Cliente poderá indicar ao Itaúbanko aqueles quotistas cujo pagamento de rendimentos a própria Cliente deseja realizar.
- 3.7.5. o Itaúbanko não efetuará a remessa de rendimentos para o exterior.
- 3.8. Isenção, imunidade e recolhimento de tributos
- Caberá a Cliente, no início da prestação do serviço, apresentar a documentação comprobatória de imunidade ou de isenção de tributo, bem como efetuar o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas ao titular do direito.
- 3.8.1. Os documentos de imunidade e isenção, recebidos dos acionistas da Cliente, durante a prestação dos serviços ora contratados, serão repassados pelo Itaúbanko a Cliente, mediante protocolo, para sua aprovação, conhecimento e guarda pelo prazo legal.  
Somente após comunicação da Cliente sobre a condição tributária dos acionistas, o Itaúbanko providenciará o pagamento dos rendimentos.
- 3.9. Subscrição de quotas
- A Itaúcor, na qualidade de mandatária do Itaúbanko, providenciará:
- 3.9.1. a emissão e a remessa, aos quotistas, dos boletins de subscrição para o exercício do direito de preferência.
- 3.9.2. a emissão e remessa de boletins para subscrição de eventuais sobras dos direitos de subscrição, desde que haja tempo hábil para tanto, entre as datas de início e término do prazo de subscrição de sobras;
- 3.9.3. o recebimento das parcelas realizadas e o repasse a Cliente, no prazo de 2 (dois) dias úteis, a contar do recebimento da quantia em moeda corrente ou da liquidação do cheque.
- 3.10. Local de atendimento
- O atendimento aos quotistas será efetuado nos locais mencionados no anexo I, que rubricado pelas partes, integra este contrato.
- 3.10.1. É facultado ao Itaúbanko alterar os locais de atendimento, mediante comunicação escrita à Cliente.



Handwritten signatures and initials, including a large '3' on the right side.



### 3.11. Certidões

É facultado ao Itaú cobrar, do quotista ou de terceiro, o custo pelo fornecimento das certidões previstas no art. 100, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15.12.76.

## 4. Obrigações da Cliente

A Cliente obriga-se a:

- 4.1. Encerrar os livros de transferência e de registro de quotas nominativas relativas às operações realizadas anteriormente à vigência deste contrato;
- 4.2. Entregar, no ato da contratação, nos locais indicados no anexo I, os informes referidos no subitem 3.1. e original da documentação comprobatória dos gravames que pesam sobre as quotas e da documentação relativa a eventuais acordos de quotistas;
- 4.3. Confirmar, no prazo de 5 dias úteis, a contar do recebimento do relatório de implantação das quotas nominativas ou escriturais, a posição de quotas processada pelo Itaú, para fim de ser iniciada a prestação dos serviços aos quotistas;
- 4.4. Na data estipulada no subitem 5.1, dispor de saldo na conta corrente mantida junto ao Itaú para acolhimento de débitos relativos à remuneração pelos serviços prestados;
- 4.5. Um dia útil antes da data de início do pagamento dos rendimentos, dispor de saldo na conta corrente mantida junto ao Itaú para acolhimento de débito relativo ao pagamento de rendimentos;
  - 4.5.1. O descumprimento desta obrigação importará a não assunção, pelo Itaú, da dívida relativa ao pagamento dos rendimentos, sem prejuízo do disposto no subitem 7.1.1.;
- 4.6. Manter o Itaú permanentemente informado acerca de suas deliberações relacionadas com os serviços ora ajustados;
- 4.7. Informar ao Itaú o exercício de qualquer direito, com a antecedência mínima de 8 dias úteis da data do início;
- 4.8. Não publicar editais relacionados com o serviço prestado, sem conhecimento do Itaú, com exceção das convocações de assembleias gerais, das quais o Itaú será notificado pela cliente no dia da primeira publicação;
- 4.9. Não praticar, nem outorgar poderes para que terceiro pratique, qualquer ato relativo ao serviço contratado;

## 5. REMUNERAÇÃO

Pelos serviços prestados, a Cliente pagará ao Itaú a quantia, em moeda corrente, discriminada no anexo I.

- 5.1. O pagamento será feito mediante débito na conta corrente, mantida pela Cliente junto ao Itaú, no dia 10 de cada mês.
  - 5.1.1. O valor devido será comunicado à Cliente até o 4º dia útil do mês respectivo.
- 5.2. O preço do serviço será atualizado, anualmente, da seguinte forma:

Os custos dos serviços serão reajustados anualmente pela variação do Índice de Preços ao consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do ano anterior, ou na sua falta pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), ou, na falta de ambos, do IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).\*

  - 5.2.1. A periodicidade de reajuste será reduzida na hipótese prevista no § 5º do art. 28 da Lei nº 9.069/95.
- 5.3. Na mora, o valor devido será corrigido mensalmente na forma prevista no subitem 5.2., e acrescido de juros de 12% (doze por cento) a.a., além de multa 2% (dois por cento).

## 6. PRAZO

Este contrato é celebrado por prazo indeterminado, podendo ser denunciado sem ônus, por qualquer das partes, mediante aviso com 90 (noventa) dias de antecedência.

## 7. RESOLUÇÃO

- 7.1. Este contrato poderá ser resolvido, de imediato, através de comunicação escrita:
- 7.1.1. no caso de descumprimento de qualquer obrigação contratada;
  - 7.1.2. se qualquer das partes:
    - 7.1.2.1. tiver sua falência ou concordata decretada;
    - 7.1.2.2. for submetida à intervenção extrajudicial;
    - 7.1.2.3. for submetida à liquidação ou dissolução judicial ou extrajudicial;
  - 7.1.3. na hipótese de a **Cliente** exigir, do **Itaubanco**, a prática de operação legal ou de natureza duvidosa em face das normas vigentes no mercado de capitais ou da praxe desse mercado;
- 7.2. Se a resolução decorrer de culpa da **Cliente** ficará ela obrigada, ainda, ao ressarcimento das despesas com a aquisição ou impressão de formulários e demais materiais usados exclusivamente para ela.
- 7.2.1. O valor despendido pelo **Itaubanco** será atualizado segundo a variação do IPC (Índice de Preços ao Consumidor), desde a data do dispêndio até a do efetivo pagamento.
- 7.3. Nos 10 (dez) dias subsequentes à resolução, o **Itaubanco** processará tão somente as transferências de quotas até então solicitadas, exceto as que se enquadrarem na hipótese prevista no subitem 7.1.3. e efetuará o encerramento dos livros.
- 7.4. No caso de denúncia ou resolução do contrato, o **Itaubanco** se compromete a fornecer a **Cliente**, ou à instituição financeira que ela designar, todas as informações e documentos que possua em razão dos serviços prestados.

## 8. MANDATO

O **Itaubanco** é constituído, neste instrumento, mandatário do **Cliente**, com poderes especiais para representá-lo nos atos de escrituração de quotas de fundos de investimento imobiliários, podendo registrar transferências de quotas, executar deliberações da Assembleia Geral do Quotistas; receber e dar quitação, assinar termos de abertura e encerramento dos livros sociais e dos filmes utilizados na microfilmagem desses livros e dos documentos do Fundo, referentes aos serviços acima indicados; representar a outorgante perante as repartições de Registro do Comércio, Juntas Comerciais em geral, órgãos arrecadadores do Ministério da Fazenda, Banco Central do Brasil ou Bolsa de Valores, nos atos relativos aos encargos que ora lhe são outorgados.

O prazo deste mandato é de 1 (um) ano, a contar desta data, renovando-se, automaticamente, por igual período, enquanto não denunciado este contrato na forma do item 7.

## 9. TOLERÂNCIA

A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra parte não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do qual foi aqui contratado.

## 10. FORO

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, podendo a parte que promover a ação optar pelo do domicílio da **Cliente**.





HEDGING-GRIFFO



Serviços para o Mercado de Capitais

Este instrumento é assinado em 2 vias.

São Paulo, 31 de outubro de 2006.

Declaração
Lemos este contrato previamente e não temos dúvida sobre qualquer de suas cláusulas.
 HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

BANCO ITAÚ S.A.

  
JOÃO PAULO S. EUVALDO  
GERENTE COMERCIAL - 003841996

  
Maria Aparecida Semionato  
Gerente Operações

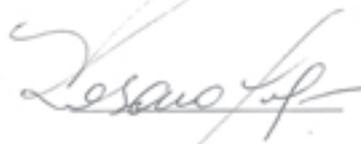
HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

  
Nome: RICARDO SILVA JARDIM  
Cargo: Procurador

  
Nome: RONALDO ANTONIO VARELA  
Cargo: Procurador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

  
MARCOS CORDEIRO DE SOUZA  
GERENTE DE RELACIONAMENTO - CMC 000000000

  
ROSANA PEREIRA DE SOUZA  
GERENTE DE RELACIONAMENTO - FUNC. 001096750

Testemunhas

  
Nome: Lécia Aparecida Ribeiro  
C.P.F.: CPF: 258.352.700-00  
RG: 30.835.559-4

  
Nome: VERA CRISTINA DE OLIVEIRA  
RG: 6.888.800  
C.P.F.: CPF - 408.880.488 - 07

ANEXO I AO

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE QUOTAS

Os serviços de escrituração de quotas prestados pelo ItaúBanco compreendem basicamente o seguinte:

1. Pagamento de rendimentos
2. Realização de subscrição de novas quotas
3. Transferências de quotas
4. Escrituração e controle dos Livros de Registro e de Transferência de Quotas
5. Relatório para acompanhamento contábil e demais dados de controle
6. Elaboração de listagem de quotistas com elementos para atender às exigências do Banco Central, Comissão de Valores Mobiliários ou Bolsas de Valores, relativos às posições dos quotistas
7. Relação de rendimentos pagos para atendimento à Receita Federal
8. Atendimento aos quotistas do Fundo, para fornecimento de informações, certidões e orientações
9. Todos os demais serviços relativos aos Agentes Emissores de Certificados e/ou Instituições Depositárias das Quotas de Fundos Escriturais, por força de Lei ou de Resolução da Comissão de Valores Mobiliários

Os preços estabelecidos para os serviços prestados, foram calculados considerando todos os custos inerentes à operacionalização e administração dos mesmos e se encontram demonstrados na tabela constante deste anexo.

Será cobrada taxa fixa e única para implantação dos dados dos quotistas no sistema computadorizado do ItaúBanco. Mensalmente o ItaúBanco fará levantamento do serviço executado e remeterá fatura para a Cliente, cujo pagamento deverá ser feito até o dia 10 do mês seguinte ao da prestação do serviço.

Locais de atendimento aos quotistas:

- Rendimento: Rede Nacional Bancária
- Subscrição: boletim de subscrição enviado pelo correio e aceito em qualquer agência da Rede Itaú
- Transferências de balanço: nas agências especializadas de atendimento aos quotistas.
- Transferências de quotas em Bolsas: via corretora de valores.

Qualquer solicitação de serviço poderá ser formalizada em uma das agências especializadas, relacionadas abaixo:

São Paulo (SP)	Rua Boa Vista, nº 180 - Subsolo - Tel: (011) 3247-3138
Rio de Janeiro (RJ)	Rua 7 de Setembro, 99 - Sub.Solo/Centro-Tel: (021) 2202-2592
Curitiba (PR)	Rua João Negrão, 65 - Tel: (041) 320-4128
Porto Alegre (RS)	Rua Sete de Setembro, 746 - Tel: (051) 3210-9150
Belo Horizonte (MG)	Rua João Pinheiro, 195 - térreo - Tel: (031) 3249-3524
Salvador (BA)	Avenida Estados Unidos, 50 - 2º andar Ed. Sesquicentário Tel: (071) 319-8067
Brasília (DF)	SC Sul Quadra 3 Ed. Dona Ângela - s/loja - Tel: (061) 225-3312

*[Handwritten signatures and initials]*



HEDGING-GRIFFO



I. Taxa de Implantação	Isento
II. Custos Fixos	
1. Mensal por Fundo	1.600,000
2. Mensal por cotista	1,2486
III. Eventos e Movimentações	
1. Rendimentos	
Cálculo	0,0000
Pagamento	
a. Cliente Itaú	0,6170
b. Cliente outros Bancos	2,4091
2. Bonificação / desdobramento	0,000
3. Transferência/implantação/alteração cadastral /movim. da conta	1,2295
4. Subscrição	
Cálculo	0,0000
Boletim emitido	0,6245
Boletim eletrivado	5,6607
5. Emissão de avisos / extratos / informes	0,5802
6. Envio de correspondência	Taxa do correio
IV. Solicitações Extras	
1. Geração de Arquivos Eletrônicos	
Por cotista (incluindo todos dados), sendo o mínimo de R\$ 100,00 por geração	0,1005
2. Relatórios ou fitas magnéticas (aleatórios - que não constam do contrato)	290,8362

São Paulo, 31 de outubro de 2006.

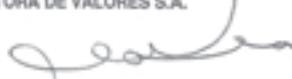
BANCO ITAÚ S.A.

  
JOÃO PAULO S. EWALD/  
GERENTE COMERCIAL - 003841096

  
Maria Aparecida Simionato  
Gerente Operações

HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome:   
Cargo: RICARDO SILVA JARDIM  
Procurador

Nome:   
Cargo: RONALDO ANTONIO VARELA  
Procurador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

  
MÁRCIO CONCEIÇÃO DE SOUZA  
GERENTE DE RELACIONAMENTO - FUNK. 001096204

  
MÁRCIO CONCEIÇÃO DE SOUZA  
GERENTE DE RELACIONAMENTO - FUNK. 001096204

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

---

**Anexo 4**

---

Cópia do Comprovante de Pagamento da Taxa de Fiscalização

---



HG BRASIL FII  CPF/CNPJ: 08.431.747/0001-06	Nº do documento 235856
	Nº de referência 3409

GRU-COBRAÇA - TAXA EM FUNÇÃO DO REGISTRO - TABELA D - LEI 7.940/1989

PREENCHIMENTO DE RESPONSABILIDADE DO CONTRIBUINTE.

REGISTRO DE EMISSÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Atividade do MVM	Vencimento 31/01/2007	Valor Cobrado R\$
------------------	--------------------------	-------------------

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**BANCO DO BRASIL** | **001-9**

**FICHA DE CAIXA**

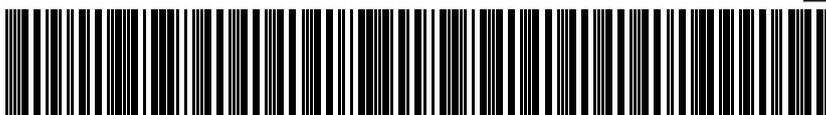
Cedente CVM - Com. de Valores Mobiliários		Agência/código cedente 2234-9/333.002-8		Nosso número 0000000000235856		Vencimento 31/01/2007
Data do documento	Nº do documento 0000000000235856	Espécie Doc. CN	Aceite N	Data do processamento 17/01/2007		(=) Valor do documento
Uso do banco	Carteira 18-051	Espécie R\$	Quantidade	(x) Valor		(-) Desconto/abatimento
Instruções Guia válida até 31/01/2007						(-) Outras deduções
Sacado HG BRASIL FII						(+) Mora/multa/juros
						(+) Outros acréscimos
						(=) Valor cobrado

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**BANCO DO BRASIL** | **001-9** | 00193.94865 1000.00009 00235.856218 2 3403000000000

Local de Pagamento GUIA VÁLIDA ATÉ 31/01/2007 - APÓS O VENCIMENTO PAGAR NO BANCO DO BRASIL						Vencimento 31/01/2007
Cedente CVM - Comissão de Valores Mobiliários - Receitas Diversas						Agência / código cedente 2234-9/333.002-8
Data do documento	Nº do documento 0000000000235856	Espécie Doc. CN	Aceite N	Data do processamento 17/01/2007		Nosso número 00.000.000.000.235.856-5
Uso do banco	Carteira 18-051	Espécie R\$	Quantidade	(x) Valor		(=) Valor do documento
Instruções CÓDIGO DA RECEITA: 10170 CONTRATO: 17371820 Taxa de Fiscalização da CVM  GUIA VÁLIDA ATÉ 31/01/2007 APÓS O VENCIMENTO APLICAR ACRÉSCIMOS LEGAIS Governo Federal - Guia de Recolhimento da União. GRU-Cobrança						27 (-) Desconto/abatimento
						35 (-) Outras deduções
						19 (+) Mora/multa/juros
						(+) Outros acréscimos
						(=) Valor cobrado
Sacado HG BRASIL FII CPF/CNPJ: 08.431.747/0001-06 Sacador/Avalista						

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



19.01.07 PAGAMENTOS EFETUADOS - POR FAVORECIDO 09:38:47

TODAS AS INFORMACOES DESTE RELATORIO SAO DE EXCLUSIVA  
RESPONSABILIDADE DA EMPRESA PAGADORA

AGENCIA/CONTA: 1248 06401-4 PERIODO DE: 18/01/07 A 18/01/07

COMISSAO DE VALORES MOBILIARIO VALOR: 45.000,00 DATA PAGTO: 18/01/07  
 BANCO: 001 CONTA: 00000 0000000000000000 REF EMP: 001;25882;N;  
 EMPRESA PAGADORA ==> CGC: 61809182/0001-30  
 BLOQUEIO OUTROS BANCOS LOTE: 809543427 PAGTO: 000015  
 NOSSO NUMERO: SEU NUMERO: 001;25882;N;  
 DATA VENCITO VALOR ABATIMENTO JUROS MORA/MULTA VALOR DO PAGAMENTO  
 31/01/07 0,00 0,00 45.000,00  
 AUTOR. PREVIA

---

Versão para Impressão

**Anexo 5**

---

Declaração nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400

---

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

---

(Declaração nos termos do Art. 56 da Instrução CVM nº 400/03)

**HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30

Endereço:  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim, CEP: 04543-000, São Paulo, Estado de São Paulo

**DECLARAÇÃO**

A HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim, CEP: 04543-000, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de Instituição Administradora e Coordenador Líder da distribuição de Quotas do HG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário, a ser constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei nº 8.668/93, Instrução CVM nº 205/94 e por seu Regulamento, declara, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, que o presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para o conhecimento, pelos investidores, da Oferta, do Fundo, do Administrador, de suas respectivas atividades e situações econômico-financeiras e dos riscos inerentes à Oferta;

Ainda, declara a Instituição Administradora que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, e que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas neste Prospecto sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Por fim, a Instituição Administradora declara que seu Diretor Eduardo Brenner será responsável pela verificação das informações prestadas por ocasião do registro da distribuição das Quotas do Fundo e fornecidas ao mercado durante a Distribuição das Quotas.

São Paulo, 19 de setembro de 2006.

  
**HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
Instituição Administradora / Coordenador Líder

**EDUARDO BRENNER**  
Diretor

  
**RICARDO SILVA JARDIM**  
Procurador

  
**ANDRÉ LUÍZ DE SANTOS FREITAS**  
Diretor

7

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

---

**Anexo 6**

---

Declaração Admitindo a Negociação das Quotas junto a Bovespa

---

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

---

**BOVESPA**

A Bolsa de São Paulo

GAE 2074/06

22 de novembro de 2006

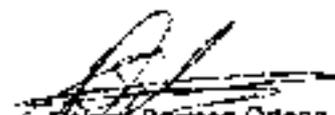
Comissão de Valores Mobiliários  
Sr. Carlos Alberto Rebelo  
Superintendência de Registro de Valores Mobiliários

Prezado Senhor,

Informamos que a Bolsa de Valores de São Paulo deferiu o pedido de registro do HG Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, condicionado a obtenção da autorização dessa CVM para a constituição e o funcionamento do fundo.

Solicitamos que essa Comissão oportunamente nos informe sobre a autorização acima mencionada.

Atenciosamente,



Nelson Barroso Ortega  
Gerência de Acompanhamento de Empresas

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

---

**Anexo 7**

---

Cópia do Contrato de Distribuição de Quotas do Fundo

---

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

---



**CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS, SOB REGIME DE MELHORES  
ESFORÇOS, DO HG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento, as PARTES (doravante assim designadas em conjunto e cada qual individualmente, como PARTE):

- a) **HG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, (em constituição), (o "FUNDO"), neste ato representado por sua instituição administradora **HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 81.809.182/0001-30, situada na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre IV - 7º andar, Itaim Bibi (a "ADMINISTRADORA"); e
- b) **HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 81.809.182/0001-30, situada na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre IV - 7º andar, Itaim Bibi, (o "COORDENADOR"), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados,

**RESOLVEM** celebrar o presente *Contrato de Distribuição de Quotas, sob Regime de Melhores Esforços, do HG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário* ("Contrato") que se regerá pela legislação aplicável à espécie e, em especial, pelas cláusulas e condições adiante expressamente enunciadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS, APROVAÇÕES E REGISTROS DA EMISSÃO**

1.1. O presente Contrato é, neste ato, firmado pelas PARTES com base na autorização deliberada conforme Ata de Reunião da Diretoria da ADMINISTRADORA realizada em 19 de setembro de 2006, arquivada sob n.º 1.717.164, junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo, a qual delibera sobre a 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) emissões de quotas do FUNDO, sendo que a 1ª (primeira) emissão consiste em 45.000 (quarenta e cinco mil) quotas com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, a 2ª (segunda) emissão consiste em 15.000 (quinze mil) quotas com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, e a 3ª (terceira) emissão consiste em 15.000 (quinze mil) quotas com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, ficando estabelecida que a aplicação inicial mínima no Fundo será a aquisição de 100 (cem) quotas, totalizando **R\$ 75.000.000,00** (setenta e cinco milhões de reais), observando-se que a constituição e o funcionamento do FUNDO dependerão da subscrição e integralização das quotas referente à 1ª (primeira) emissão e a autorização específica

da Comissão de Valores Mobiliários (a "CVM") prevista nos Artigos 3º e 4º da Instrução CVM nº 205/94.

1.2. O FUNDO e suas Quotas estão sujeitos aos termos e condições previstos no Regulamento do FUNDO.

1.3. O Regulamento do FUNDO encontra-se arquivado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo, sob nº. 1.717.164 (o "Regulamento").

1.5 A distribuição pública das Quotas será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 205/94 e no que couber, da Instrução CVM n.º 400/03.

#### CLAUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. O COORDENADOR, segundo os termos e condições deste Contrato, compromete-se a distribuir as Quotas do FUNDO publicamente, sob regime de melhores esforços de colocação, conforme disposto na Cláusula III abaixo ("Melhores Esforços").

#### CLAUSULA TERCEIRA – REGIME DE COLOCAÇÃO E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

3.1 A distribuição das Quotas do FUNDO, prevista neste Contrato, será realizada na forma e condições seguintes:

(i) a colocação das Quotas do FUNDO será pública e em regime de Melhores Esforços, não sendo atribuída ao COORDENADOR qualquer responsabilidade por eventuais Quotas não colocadas.

(ii) a colocação pública das Quotas do FUNDO somente terá início após a expedição do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início de Distribuição Pública das Quotas de cada emissão de quotas do FUNDO;

(iii) o prazo máximo para colocação pública das Quotas do FUNDO será de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da concessão do registro de distribuição das Quotas de cada emissão pela CVM, de acordo com o disposto no inciso II do Artigo 4º da Instrução CVM nº 205/94.

3.2 Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o COORDENADOR deverá realizar a Distribuição Pública das Quotas do FUNDO, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do art. 33 da Instrução CVM n.º 400/03, fixado nos seguintes termos ("Plano de Distribuição"):

(i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas;

3 4 2

(ii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das quotas;

(iii) deverá ser observado ainda que, somente poderão ser subscritas quantidades mínimas de 100 (cem) quotas do FUNDO, não sendo admitidas quotas fracionárias ("Aplicação Mínima").

3.3 Nos termos da Ata de Reunião da Diretoria, que deliberou sobre a Oferta e conforme previsto no art. 30 da Instrução CVM n.º 400/03, não será admitida a distribuição parcial das Quotas do FUNDO, sendo que o FUNDO somente poderá iniciar suas atividades mediante a subscrição pelos quotistas da totalidade das Quotas da 1ª (primeira) emissão de Quotas do FUNDO, equivalente a R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).

#### **CLÁUSULA QUARTA – CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO DAS QUOTAS DO FUNDO**

4.1 As Quotas do FUNDO serão subscritas pelo seu valor unitário, qual seja R\$ 1.000,00 (um mil reais) (o "Preço de Subscrição"), sendo que as quotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição, na forma do Regulamento do FUNDO, observada a Aplicação Mínima.

4.2 O COORDENADOR prestará serviços de distribuição das Quotas do FUNDO, consistindo no agenciamento de Clientes, pessoas jurídicas ou físicas, domiciliadas no país ou no exterior, inclusive outros fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo próprio COORDENADOR (em conjunto "Clientes" e individualmente "Cliente"), para aplicação de recursos no FUNDO.

4.3 A atividade do COORDENADOR poderá ser realizada por meio de agentes autônomos de investimento por ele credenciados.

4.4 O COORDENADOR declara conhecer o inteiro teor do Regulamento do FUNDO incluindo, sem limitação, a política de investimentos, os riscos envolvidos e as taxas de administração, performance e demais taxas e despesas praticadas, e obriga-se a informá-las com total clareza aos Clientes, potenciais e efetivos.

4.5 Cada uma das PARTES compromete-se a manter este Contrato disponível à CVM, bem como encaminhar cópia do mesmo à referida autarquia na forma e prazo por ela determinados, caso assim lhe seja requisitado. Nessa hipótese, a PARTE a quem tenha sido solicitado o envio de cópia do Contrato deverá comunicar prontamente tal fato a outra PARTE.

#### **CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

3 4 3

5.1 A fim de possibilitar a efetiva distribuição das Quotas do FUNDO, o FUNDO obriga-se a:

- (i) preparar, em colaboração com o COORDENADOR, todos os documentos requeridos pela Instrução CVM nº 205/94, com todas as informações nela exigidas para análise e registro das Emissões, bem como outras que forem solicitadas pela CVM, incluindo todos os materiais e documentos necessários à Distribuição Pública das Quotas do FUNDO.
- (ii) responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Quotas do FUNDO;
- (iii) preencher, em colaboração com o COORDENADOR, todos os documentos necessários para o registro da Oferta junto à CVM, e demais documentos e formulários que se fizerem necessários para a colocação das Quotas do FUNDO;
- (iv) efetuar recolhimento de quaisquer despesas que venham a incidir sobre a Oferta e que sejam de responsabilidade do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais de que trata a Lei n.º 7.940, de 21 de dezembro de 1989;
- (v) arcar com os custos de arquivamento e registro de todos os atos referentes à Oferta junto aos órgãos e autoridades competentes, bem como com os custos de publicação de todos os atos, anúncios e documentos correlatos à Oferta;
- (vi) contratar e arcar com todos os custos e despesas incorridos necessários ao bom desempenho da Oferta, bem como arcar com os custos decorrentes do registro da Oferta junto à CVM;
- (vii) disponibilizar o material publicitário do FUNDO e, formato "pdf" no seguinte endereço na rede mundial de computadores: [www.griffo.com.br](http://www.griffo.com.br), a partir do dia seguinte ao do registro do Anúncio do Início de Distribuição das Quotas do FUNDO e até as 18:00 (horário de Brasília) da data de encerramento da distribuição informada no Anúncio de Encerramento de Distribuição das Quotas do FUNDO;
- (viii) manter à disposição e apresentar quando solicitado pelo COORDENADOR e/ou no prazo solicitado pela autoridade judicial ou regulatória, todos os documentos e informações utilizados na preparação dos documentos relacionados à Oferta;
- (ix) comunicar imediatamente ao COORDENADOR qualquer ato ou fato relevante que possa vir a afetar a decisão por parte dos Investidores de adquirir as Quotas do FUNDO ou de exercer direitos a elas relativos, sendo que em caso de

34

descumprimento dessa obrigação o FUNDO desde já exime o COORDENADOR, de qualquer responsabilidade decorrente do disposto no §1º do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, que surja como consequência do não cumprimento do disposto neste item;

- (x) após a veiculação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, fazer com que as Quotas do FUNDO sejam registradas, por intermédio da Instituição Depositária responsável pela escrituração das Quotas do FUNDO, em nome dos respectivos Quotistas no menor prazo possível, limitado, em qualquer hipótese, a 30 (trinta) dias a contar da publicação de tal anúncio, junto a CBLIC;
- (xi) na hipótese desse Contrato vir a ser resiliado por qualquer motivo, reembolsar o COORDENADOR de todas as despesas e custos gerais que já tiverem incorrido até o momento da rescisão, desde que devidamente comprovados, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do envio, pelo COORDENADOR, de correspondência nesse sentido;

5.2 O COORDENADOR obriga-se a:

- (i) estruturar e desenvolver todas as etapas de distribuição das Quotas do FUNDO, bem como acompanhar e controlar a sistemática da distribuição pública de tais Quotas;
- (ii) elaborar os documentos e instrumentos necessários para regular o relacionamento entre as PARTES deste Contrato;
- (iii) participar ativamente, em conjunto com o FUNDO, na elaboração e na verificação da consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas no âmbito da Oferta por ocasião de seu registro;
- (iv) preparar, juntamente com o FUNDO, a redação dos anúncios de início e de encerramento da distribuição pública das Quotas do FUNDO, efetuando a devida publicação dos mesmos, assim como assessorar o FUNDO na elaboração de todo o material necessário à distribuição pública das Quotas do FUNDO e demais documentos que se façam necessários;
- (v) solicitar à CVM, juntamente com o FUNDO, o registro da Distribuição Pública das Quotas, acompanhado de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando o FUNDO em todas as etapas da Distribuição Pública das Quotas, visando a obtenção de tal registro;
- (vi) submeter previamente à CVM todo material necessário à divulgação da Distribuição Pública das Quotas do FUNDO;

*331*

- (vii) publicar, às expensas do FUNDO, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento da Distribuição pública das Quotas do FUNDO no jornal "O Estado de S. Paulo";
- (viii) controlar os boletins de subscrição;
- (ix) suspender a distribuição na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro, comunicando imediatamente à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis;
- (x) certificar-se de que a presente Distribuição e Colocação Pública de Quotas seja processada de acordo com todos os termos da legislação em vigor e que todas as normas e regulamentos da CVM sejam integralmente respeitados;
- (xi) desenvolver esforços no sentido de verificar a suficiência e qualidade das informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e necessárias a uma tomada de decisão por parte de investidores;
- (xii) comunicar imediatamente à CVM, eventual rescisão, resolução, denúncia, revogação, rescisão ou alteração do presente Contrato;
- (xiii) guardar, nos termos da legislação aplicável, a documentação comprobatória de sua diligência, utilizada para a elaboração dos Documentos da Oferta e dos demais documentos relativos ao processo de registro desta Oferta na CVM;
- (xiv) prestar ao público investidor as informações e esclarecimentos necessários relativos à distribuição pública das Quotas do FUNDO, dando ampla divulgação à Oferta, inclusive por meio da publicação do anúncio de início de distribuição;
- (xv) preparar, em conjunto com o FUNDO, toda a documentação necessária para a realização das apresentações relativas à Oferta;
- (xvi) manter confidencialidade nos termos deste Contrato.

#### CLÁUSULA SEXTA – DECLARAÇÕES

6.1 O COORDENADOR declara e garante ao FUNDO, na data de assinatura deste Contrato, que:

- (i) está devidamente autorizado a celebrar este Contrato e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



6

- (ii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente por ele assumida; e
- (iii) este Contrato constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DA REMUNERAÇÃO

- 7.1 Pela prestação dos serviços de distribuição das cotas, não será devida ao COORDENADOR qualquer remuneração pelos serviços relacionados com a estruturação e distribuição das Quotas das e emissões de quotas do FUNDO.

#### CLÁUSULA OITAVA – DA REPRESENTAÇÃO

- 8.1 A HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., na qualidade de ADMINISTRADORA do FUNDO e COORDENADOR da Distribuição, fica autorizada a representar o FUNDO perante a CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todo e qualquer documento necessário à implementação do objeto do presente Contrato.

#### CLÁUSULA NONA – DA PARTICIPAÇÃO DE OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS NA OFERTA DE QUOTAS DO FUNDO

- 9.1 Não será admitida a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais no lançamento e na colocação das Quotas objeto da presente Distribuição.

#### CLÁUSULA DEZ – DA VIGÊNCIA E RESCISÃO

- 10.1 O presente contrato é celebrado por prazo indeterminado.
- 10.2 Qualquer das PARTES que firma o presente instrumento poderá denunciá-lo, a qualquer momento, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio, por escrito e sob protocolo, com 30 (trinta) dias de antecedência
- 10.3 A denúncia deste contrato não gerará qualquer prejuízo para os Clientes, que poderão permanecer como investidores do FUNDO.
- 10.4 Não obstante o disposto nos itens anteriores, este Contrato será considerado automaticamente rescindido, de pleno direito, e independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial se for requerida falência, apresentada proposta de recuperação extrajudicial, requerida recuperação judicial, intervenção, liquidação

 7

extrajudicial e/ou regime de administração especial temporária de qualquer das PARTES.

10.5 O inadimplemento de qualquer das cláusulas deste Contrato, não sanado pela PARTE no prazo de 15 (quinze) dias, contado da notificação que lhe for feita pela outra PARTE, facultará à PARTE inocente o direito de denunciar o presente Contrato.

#### CLÁUSULA ONZE – DO ACESSO A INFORMAÇÕES

11.1 Na qualidade de prestador de serviço ao FUNDO, o COORDENADOR terá acesso a informações a eles relativas que não estão disponíveis a Clientes ou terceiros, na forma da regulamentação em vigor.

#### CLÁUSULA DOZE – DO SIGILO

12.1 As PARTES obrigam-se, por este instrumento, por si, seus diretores e demais representantes, prepostos e empregados, agentes, consultores e empresas contratadas a manter o mais absoluto sigilo sobre todas as informações, dados, materiais e documentos do FUNDO, assim como sobre todas as informações que tomar conhecimento relativamente às atividades e à operação da outra PARTE, que não as disponíveis quando da distribuição das quotas do FUNDO.

12.2. As obrigações de sigilo previstas neste Contrato são recíprocas e se aplicam, no que forem compatíveis, às informações do DISTRIBUIDOR ou aquelas por ele detidas que o ADMINISTRADOR ou o GESTOR tiverem acesso em decorrência da relação contratual existente entre as PARTES e INTERVENIENTES, especialmente as relacionadas a segredos de negócio, programas de computador e outras tecnologias e métodos utilizados pelo DISTRIBUIDOR na prestação de seus serviços.

12.3. Se qualquer das PARTES e/ou INTERVENIENTES, por determinação legal ou em decorrência de ordem judicial ou de autoridade fiscalizadora, tiver que revelar informação sigilosa decorrente da prestação de serviços objeto deste Contrato, imediatamente dará notícia desse fato à outra PARTE e lhe prestará as informações e subsídios que possam ser necessários para que a PARTE interpelada, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer das informações sigilosas, salvo se houver restrição legal, regulamentar, ou ainda, expedida por autoridade judicial ou fiscalizadora.

12.4. A obrigação em manter sigilo e confidencialidade, prevista nesta cláusula, subsistirá à rescisão ou ao término do presente Contrato, pelo prazo de 2 (dois) anos.



### CLÁUSULA TREZE – RESPONSABILIDADES E COMPROMISSOS

13.1 Cada uma das PARTES responderá isoladamente perante a CVM pelos atos que praticar no exercício de suas funções decorrentes deste instrumento.

13.2 O COORDENADOR responderá perante o FUNDO e os Clientes pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovada culpa ou dolo na prestação de serviços de colocação de cotas de fundos de investimento ora contratados, responsabilizando-se, ademais, pelas multas, atualizações monetárias e juros daí decorrentes e que venham a ser cobrados do FUNDO e/ou dos Clientes.

13.3 Do mesmo modo responderá o FUNDO perante o COORDENADOR e os Clientes pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovado dolo ou culpa nas obrigações descritas neste Contrato, responsabilizando-se, ademais, pelas multas, atualizações monetárias e juros daí decorrentes e que venham a ser cobrados do COORDENADOR e/ou dos Clientes.

### CLÁUSULA QUATORZE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade para qualquer das PARTES.

14.2 Todas as notificações e intimações entre as PARTES deverão ser feitas por escrito, para os endereços constantes do preâmbulo ou outros que, por escrito, forem comunicados por uma PARTE à outra.

14.3 Os serviços prestados pelo COORDENADOR ao FUNDO, nos termos deste Contrato não podem ser cedidos, subcontratados ou repassados, nem integral, nem parcialmente, a terceiros.

14.4 Se qualquer das PARTES, em qualquer tempo ou período, não fizer valer qualquer um ou mais dos termos ou condições deste Contrato, isso não será considerado novação ou renúncia dos referidos termos ou condições ou do direito de, em qualquer tempo posterior, fazer valer todos os termos e condições deste instrumento. A renúncia e novação serão sempre feitas por escrito.

14.5 O presente Contrato constitui o acordo integral entre as PARTES, superando quaisquer entendimentos orais ou escritos anteriores, não caracterizando qualquer forma de associação ou *joint-venture* entre as PARTES e INTERVENIENTES.

14.6 Não existe vínculo empregatício entre os funcionários de cada uma das PARTES, nem se estabelecerá entre cada uma das PARTES qualquer forma de associação, solidariedade ou vínculo societário, competindo, portanto, a cada uma delas, particularmente e com exclusividade, o cumprimento das suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, fiscais e tributárias, na forma da legislação em vigor.

3 4 9

14.7 O presente contrato obriga as PARTES e seus sucessores a qualquer título.

14.8 Fica eleito o foro de situação do FUNDO, previsto no respectivo Regulamento, para dirimir eventuais dúvidas entre as PARTES, relativamente ao presente Contrato.

E por estarem, assim, justos e contratados assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias, perante as testemunhas abaixo.

São Paulo, 01 de novembro de 2006.

  
HG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

RENATO MILIOZI  
Procurador

Instituição Administradora RONALDO ANTONIO VARELA  
Procurador

  
HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.  
COORDENADOR

RENATO MILIOZI  
Procurador

RONALDO ANTONIO VARELA  
Procurador

Testemunhas:

1. 

Nome: VERA CRISTINA DE OLIVEIRA  
RG: 6.888.800  
CPF/MF: 808.880.488-61

2. 

Nome: SONIA MARIA FRAGA  
RG: 25.075.993-7  
CPF/MF: 107.604.380-57

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)



# **HEDGING·GRIFFO**

## **Instituição Administradora e Coordenador Líder**

### **HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Torre IV, 7º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP

## **Auditores Independentes**

### **PRICE WATERHOUSECOOPERS**

Av. Francisco Matarazzo, 1400, São Paulo, SP

## **Instituição Depositária**

### **BANCO ITAÚ S.A.**

Pça. Alfredo E. S. Aranha, nº 100, Torre Itausa, São Paulo, SP