

---

**REGULAMENTO DO RB CAPITAL GENERAL SHOPPING  
SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

## ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO .....	3
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES .....	3
CAPÍTULO III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	12
CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....	16
CAPÍTULO V - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO.....	22
CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO .....	24
CAPÍTULO VII - DAS COTAS .....	36
CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL .....	<del>40</del> 39
CAPÍTULO IX - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	<del>44</del> 43
CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	<del>45</del> 44
CAPÍTULO XI - DAS INFORMAÇÕES .....	46
CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	<del>51</del> 50
CAPÍTULO XIV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO .....	<del>52</del> 51
CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	<del>53</del> 52
CAPÍTULO XVI - DAS VEDAÇÕES.....	54
CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	<del>58</del> 57

## REGULAMENTO

### RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

#### CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. **Constituição.** O RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

#### CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

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

“Administrador”:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91~~Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, com endereço eletrônico [www.citibank.com.br/corporate](http://www.citibank.com.br/corporate), cujo diretor~~

~~responsável é o Sr. Erick Warner Carvalho;~~

“Assembleia Geral de Cotistas”: É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento;

“Ativos de Renda Fixa”: São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, ou fundos de investimento que invistam prioritariamente em títulos públicos, ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “AA-”;

“Auditor Independente”: Significa a empresa de Auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo;

“BM&FBOVESPA”: BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS;

Formatted: Font: Not Bold

Formatted: Font: 11 pt, Not Bold

“CDI”: Significa a taxa média diária dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, ~~extra-grupo~~extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP em sua página de internet ([www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)).

“Cetip”:

~~CETIP S.A. - Mercados Organizados~~  
~~CETIP S.A. — Balcão~~  
~~Organizado de Ativos e Derivativos;~~

“Consultor Imobiliário”

**RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.426.501/0001-50;

“Conta Cedida”:

Conta vinculada de titularidade da Empreendedora, conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária, cujos juros, dividendos e outras rendas decorrentes dos saldos e fundos serão cedidos fiduciariamente pela Empreendedora ao Fundo;

“Contrato de Cessão Fiduciária”:

Significa o Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, a ser celebrado entre a Empreendedora e o Fundo, pelo qual, dentre outros termos e condições, será cedido fiduciariamente pela Empreendedora, até a conclusão do Shopping Center pela Empreendedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor do Fundo, a propriedade resolúvel e a posse indireta, em conformidade com o disposto, no Artigo 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro e nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, todos os seus direitos de crédito com relação (i) à Conta Cedida e os recursos nela depositados, (ii) todos os juros, dividendos e outras rendas decorrentes dos saldos e fundos da Conta Cedida, (iii) todos os montantes e equivalentes em espécie mantidos na Conta Cedida, e (iv) todos os investimentos feitos com tais recursos, bem como todos os juros e outros ativos

recebidos, recebíveis ou de outra forma distribuídos com relação a tais investimentos e relacionados à Conta Cedida, em especial, mas não se limitando, a aplicação ou ~~re-aplicação~~reaplicação financeira em quaisquer investimentos em certificados de depósito bancário (CDBS);

“Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias”:

Significa o Instrumento Particular de Venda e Compra de Projeto, Benfeitorias, Acessões e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Empreendedora e o Fundo, pelo qual a Empreendedora alienou ao Fundo a Participação no Shopping Center.

O Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias deverá estabelecer, dentre outros, os termos e condições de pagamento pelo Fundo do Preço de Aquisição Shopping Center;

“Contrato de Compra e Venda de Imóvel”:

Escritura Pública de Venda e Compra de Fração Ideal de Bem Imóvel e Outras Avenças, a ser celebrada entre a Empreendedora e o Fundo, pela qual a Empreendedora se compromete a alienar ao Fundo a Participação no Imóvel.

O Instrumento de Aquisição deverá estabelecer, dentre outros, os termos e condições de pagamento pelo Fundo do Preço de Aquisição;

“Contrato de Consultoria Imobiliária”

Contrato firmado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo;

“Contrato de Gestão”:

Contrato a ser firmado entre o [Administrador, por conta e ordem do](#) Fundo e o Gestor de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão de carteira ao Fundo;

“Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação”:

Contrato a ser firmado entre o Fundo e a GSB, na qualidade de controladora da empresa desenvolvedora do Parque Shopping Sulacap, como condição para a celebração do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, no qual estão especificamente estabelecidos os termos e condições de pagamento do Prêmio de Locação pela GSB ao Fundo;

“Convenção de Condomínio”:

Significa a Convenção do Condomínio Civil Voluntário objeto da Averbação sob nº 7 na matrícula registro sob nº 127.496/2DN6/59, do Oitavo Serviço de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, do Parque Shopping Sulacap, a qual será objeto de aditamento por meio do Instrumento Particular de Segundo Aditamento e Ratificação a ser celebrado entre a Rubicon Empreendimentos Imobiliários, a Empreendedora, o Fundo, dentre outros, na qual, (i) serão fixadas as regras e parâmetros para a administração e exploração do Empreendimento, e (ii) será estabelecida a renúncia do Fundo em favor da Empreendedora em receber o percentual do pagamento que lhe caberia do valor das receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU) relativas à primeira locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais do Empreendimento, dentre outros termos e condições a serem estabelecidos,;

“Cotas”:

Todas as cotas de emissão do Fundo;

“ <u>Cotistas</u> ”:	Investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409, e/ou os investidores não qualificados que vierem a adquirir as Cotas;
“ <u>Custodiante</u> ”	<u>A Administradora;</u>
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
“ <u>Empreendedora</u> ”	<b>FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.</b> , com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica nº 2466, 22º andar, conjunto 221, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.857.920/0001-32, empresa do grupo GSB que detém 95% (noventa e cinco por cento) da titularidade do Imóvel e que será responsável pelo desenvolvimento do Parque Shopping Sulacap;
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritos no Item 10.1 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo;
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Empreendimento elaborado pela CB RICHARD ELLIS LTDA.;



“ <u>Fundo</u> ”:	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;
“ <u>Gestor</u> ”:	RB CAPITAL <del>INVESTIMENTOS</del> <u>ASSET MANAGEMENT</u> LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.934/0001-09;
“ <u>GSB</u> ”:	GENERAL SHOPPING BRASIL S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede Av. Angélica, 2466, 22º andar, conj. 221 - Cerqueira César, CEP 01228-200, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.764.621/0001-53, empresa especializada no setor de <i>shopping center</i> , sendo uma das maiores empresas no mercado brasileiro;
“ <u>Imóvel</u> ”:	Imóvel localizado na Avenida Marechal Fontenele, Lote 1 do P.A 43.720, da 1ª Categoria, Sulacap, Rio de Janeiro-RJ, objeto da matrícula nº 127.496/2DN6/59 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ;
“ <u>INCC/FGV</u> ”:	Índice Nacional de Custo da Construção, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	Laudo de avaliação do Imóvel elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição do Imóvel;
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
“ <u>Parque Shopping Sulacap</u> ” ou “ <u>Empreendimento</u> ”:	Empreendimento na modalidade centro de compras, composto pelo Imóvel e pelo Shopping Center, que será gerido pela General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda.;
“ <u>Participação no Empreendimento</u> ”:	Significa o percentual de 44% (quarenta e quatro por cento) do Empreendimento a ser alienado pela Empreendedora ao Fundo por meio: (i) do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, e (ii) do Contrato de Compra e Venda de Benefeitorias;
“ <u>Participação no Imóvel</u> ”:	Significa o percentual de 44% (quarenta e quatro por cento) do Imóvel a ser alienado pela Empreendedora ao Fundo por meio do Contrato de Compra e Venda de Imóvel;
“ <u>Participação no Shopping</u> ”:	Significa o percentual de 44% (quarenta e quatro por

Center”:

cento) do Shopping Center a ser alienado pela Empreendedora ao Fundo por meio do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, o que inclui, mas não se limita, a participação nas receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU), observado que: as receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU) que se referem à primeira locação de cada espaço, quiosque, e demais áreas comerciais, exclusivamente da edificação inicial, serão atribuídas exclusivamente à Empreendedora, sendo certo, no caso de eventuais expansões do Shopping Center, as receitas decorrentes das cessões de direito de uso (CDU) da primeira locação de cada espaço, quiosque, e demais áreas comerciais de tal expansão serão devidas à Empreendedora, ao Fundo e à Rubicon Empreendimentos Imobiliários, de acordo com sua respectiva participação no condomínio civil do Shopping Center;

“Patrimônio Líquido”:

O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1, abaixo;

“Política de Investimento”:

A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;

“Preço de Aquisição Imóvel”:

É o montante a ser pago pelo Fundo à Empreendedora, conforme estabelecido no Contrato de Compra e Venda de Imóvel, para a aquisição da Participação no Imóvel;

“Preço de Aquisição Shopping Center”:

É o montante referente ao pagamento pelo Fundo à Empreendedora, conforme estabelecido no Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, para a aquisição do Shopping Center;

“ <u>Prêmio de Locação</u> ”:	Tem o significado atribuído no item 3.3. deste Regulamento;
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 15.1.2, abaixo;
“ <u>Rubicon Empreendimentos Imobiliários</u> ”	<b>RUBICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, n.º 595, sala 506, Parte, Ipanema, CEP 22.410.003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.892.576/0001-12;
“ <u>Shopping Center</u> ”:	Prédio comercial planejado, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços de varejo, sujeitas a normas contratuais padronizadas a ser construído no Imóvel; e
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 9.1 deste Regulamento.

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

**3.1. Objeto.** O Fundo tem por objeto adquirir e explorar, em participação correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento), o empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Sulacap, o qual será composto pelo Imóvel e pelo Shopping Center.

3.1.1. O Fundo irá adquirir a Participação no Imóvel em que será construído o Parque Shopping Sulacap, por meio do Contrato de Compra e Venda de Imóvel.

3.1.2. A Empreendedora, empresa especializada no desenvolvimento de empreendimentos na modalidade *shopping center*, é detentora de 95% (noventa e cinco por cento) do Imóvel, dos quais irá alienar 44% (quarenta e quatro por cento) ao Fundo, permanecendo com 51% (cinquenta e um por cento) e sendo os demais 5% (cinco por cento) do Imóvel detidos pela Rubicon Empreendimentos Imobiliários.

3.1.3. A Empreendedora irá implantar e desenvolver o projeto do Shopping Center e, posteriormente, alienar ao Fundo a Participação no Shopping Center, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias. Após a aquisição pelo Fundo da Participação no Imóvel e da Participação no Shopping Center, bem como da implantação e desenvolvimento do projeto do Shopping Center pela Empreendedora, o Fundo será titular da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Empreendimento.

**3.2. Política de Investimento.** Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação dos recursos captados na aquisição da Participação no Empreendimento, de forma a proporcionar a seus Cotistas uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial do Parque Shopping Sulacap, o que inclui, mas não se limita, a participação nas receitas advindas das cessões de direito de uso (“CDU”), exceto no que se refere às receitas de CDU obtidas quando da celebração da primeira locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais do Parque Shopping Sulacap, as quais serão atribuídas, exclusivamente, à Empreendedora, sendo certo que as receitas de CDU da locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais que forem obtidas com relação as eventuais expansões do Parque Shopping Sulacap serão devidas à Empreendedora e ao Fundo, proporcionalmente à sua respectiva participação na expansão. Não será objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda da participação no Empreendimento ou no Imóvel.

3.2.1. O Empreendimento foi objeto de prévio Estudo de Viabilidade, bem como de prévio Laudo de Avaliação, tendo sido elaborados por empresas especializadas e independentes, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472.

3.2.2. O Parque Shopping Sulacap será desenvolvido conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro sob nº 02/270.097/07, em 03 de março de 2008, nos termos do Alvará de Aprovação e Edificação de Obra Nova nº 02/270097/2007, e projeto modificativo submetido a análise dos órgãos competentes, contendo as seguintes características:

<b>PARQUE SHOPPING SULACAP</b>
<b>QUADRO RESUMO</b>
<b>Localização:</b> Av. Marechal Fontenelle, lado ímpar, Lote nº 1 do PA 43.720 - Rio de Janeiro - RJ.
<b>Descrição do Imóvel:</b> Avenida Marechal Fontenelle, Lote 1 do P.A. 43.720, de 1ª categoria, medindo: 222,00m de frente pela Avenida Marechal Fontenelle; 188,90m. nos fundos; 31,60m. com a medida anterior um ângulo-obtuso interno; 269,00m. à direita; 267,50m. à esquerda, confrontando à direita com o lote 1 do PA 40.094, à esquerda com Terras de propriedade da Administradora de Bens Imóveis Virante Ltda, e nos fundos com Jardim Sulacap da Sul América de Capitalização S.A.

3.2.3. A Empreendedora será contratada para implantação e desenvolvimento do Shopping Center por meio de instrumento próprio de contrato de construção, instrumento em que deverá disciplinar a modalidade de construção do Shopping Center, forma de pagamento, prazos e demais condições de desenvolvimento, incluindo todas as obrigações e penalidades para as partes.

3.2.4. Para a exploração do Empreendimento, o Fundo, a Empreendedora e a Rubicon Empreendimentos Imobiliários, celebrarão aditamento à Convenção de Condomínio.

3.2.5. Fica desde já estabelecido que, nos termos estabelecidos no segundo aditamento da convenção de condomínio a ser celebrado, será contratada a empresa General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., especializada na administração de *shopping centers*, para realização da gestão do Empreendimento.

3.2.6. Nos termos ainda da Convenção de Condomínio, a Empreendedora, o Fundo e a Rubicon Empreendimentos Imobiliários deverão, na proporção de suas participações, responder pelo rateio das despesas de funcionamento e desenvolvimento das atividades do Parque Shopping Sulacap a partir da data de entrega do Shopping, sendo referidas despesas, sempre que possível, descontadas das receitas auferidas pelo Empreendimento anteriormente a distribuição de resultados.

3.2.7. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas no pagamento do preço de aquisição do Imóvel e do Shopping Center serão aplicadas pelo Gestor em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2.8. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

3.2.9. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

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

3.2.11. Observado o disposto na Convenção de Condomínio, a participação do Fundo em todas as expansões do Parque Shopping Sulacap deverá ser aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral e será custeada via emissão de novas cotas do Fundo, na forma estabelecida neste Regulamento. Nos termos do item 7.3.3 deste Regulamento, na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, será outorgado aos Cotistas que

estejam adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas.

**3.3. Prêmio de Locação.** Como condição de celebração do Contrato de Compra e Venda de Imóvel e do Contrato de Compra e Venda de Benefeitorias, a GSB, empresa controladora da Empreendedora, se comprometeu a celebrar com o Fundo o Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Cotistas, certo prêmio de locação, caso sejam verificadas as hipóteses previstas no Contrato de Prêmio de Locação. Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação e constarão do material publicitário da oferta pública de distribuição das cotas do Fundo, inclusive e especialmente, do prospecto.

**3.4. Preço de Aquisição** O Preço de Aquisição Imóvel será pago a vista, em uma única parcela pelo Fundo à Empreendedora, nos termos e condições a serem estabelecidos no Contrato de Compra e Venda de Imóvel. O Preço de Aquisição Shopping Center será pago a vista, em uma única parcela pelo Fundo à Empreendedora, nos termos e condições a serem estabelecidos no Contrato de Compra e Venda de Benefeitorias.

3.4.1. O montante correspondente ao Preço de Aquisição Shopping Center será cedido fiduciariamente pela Empreendedora ao Fundo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, até a conclusão do Empreendimento.

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

**3.6. Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

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



**4.1. Administração e Prestação de Serviços.** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, conforme acima qualificado.

4.1.1. As atividades de custódia, controladoria e escrituração de Cotas do Fundo serão exercidas diretamente pelo Administrador.

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

4.1.3. As atividades de consultoria imobiliária, prevista no inciso II do artigo 31 da Instrução 472 serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.

4.1.4. As atividades de gestão do caixa do Fundo serão exercidas pelo Gestor.

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

**4.3. Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Administrador.** O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

4.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

4.3.2. Na hipótese de renúncia do Administrador e caso este não convoque a ~~Assembléia~~Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto é facultado aos

Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizar referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

4.3.3. Após a averbação referida no Item 4.3.1., inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

4.3.4. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

4.3.5. A destituição do Administrador pela ~~Assembleia~~ **Assembleia** Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo VIII adiante.

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

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

- I. Adquirir a fração do Imóvel e a fração do Shopping Center que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo do Administrador;

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

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

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa ao Imóvel e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XI deste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos ativos sob sua responsabilidade.

4.4.1. Não obstante a contratação dos prestadores de serviço já previstos no presente Regulamento, o Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

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

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

III. Escrituração das Cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros; e

V. Auditoria independente.

**4.5. Atribuições do Consultor Imobiliário.** Ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

I. Assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas ao Imóvel, observadas as disposições e restrições contidas no Contrato de Consultoria Imobiliária e no Regulamento;

II. Acompanhamento das atividades exercidas pela General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., empresa especializada que prestará os serviços de administração do Parque Shopping Sulacap, com a elaboração de relatório analítico semestral;

III. Análise e monitoramento das demonstrações de resultados obtidos do Parque Shopping Sulacap de forma a apresentar recomendações para sua otimização;

IV. Assessoria ao Fundo na análise de viabilidade dos processos de Expansões que eventualmente vierem a ser propostos;

V. Recomendar ao Administrador a implementação de benfeitorias ou alteração das estratégias comerciais e financeiras do Empreendimento visando a manutenção do valor do ativo imobiliário integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e

VI. Preparar e entregar ao Administrador, até o primeiro dia útil do mês de fevereiro e de agosto de cada ano, relatório semestral contemplando análise técnica conclusiva no âmbito das atividades elencadas nas alíneas “II”, “III” e “V” acima.

**4.6. Atribuições do Gestor.** Ao Gestor caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Gestão:

- I. Gestão do caixa do Fundo, com decisão dos Ativos de Renda Fixa a serem adquiridos e com vistas a manter a liquidez necessária;
- II. Assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas;
- III. Empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;
- IV. Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo; e
- V. Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador.

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

**5.1. Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**5.2. Amortização.** As Cotas serão amortizadas, a critério do Administrador, sob a orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

**5.3. Liquidação.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

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

5.3.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

5.3.3. Após a partilha de que trata o Item 5.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

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

5.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha, por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 5.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

5.3.6. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por

eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO**

**6.1. Fatores de Risco.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

**6.2. Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.



Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**6.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Empreendimento.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários do Empreendimento, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

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

**6.4. Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

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

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

**6.6. Não existência de garantia de eliminação de riscos.** Ainda que o Fundo conte com o pagamento do Prêmio de Locação pela GSB durante o período máximo de 5 (cinco) anos, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a GSB terá recursos necessários para o pagamento do Prêmio de Locação conforme previsto neste Regulamento.

**6.7. Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante no Imóvel, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel que compõe a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento, culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

**6.8. Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário do Empreendimento, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção de imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

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

**6.10. Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Empreendimento, que integrará o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira no Empreendimento e Ativos de Renda Fixa.

**6.11. Riscos tributários.** A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10%

(dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

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

**6.13. Riscos macroeconômicos gerais.** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm

dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

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

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;

- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

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

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

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

**6.15. Riscos de crédito relacionado aos locatários e à GSB.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados. Além disso, no que se refere ao Prêmio de Locação, o Fundo estará exposto ao risco de não pagamento por parte da GSB da obrigação firmada no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação. A GSB, em razão de suas atividades, está sujeita aos riscos gerais associados ao mercado de shopping centers. Adicionalmente, a GSB é parte de vários contratos financeiros, muitos dos quais contendo obrigações restritivas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações poderá acarretar o vencimento antecipado de suas dívidas e problemas de liquidez. Assim sendo, a capacidade da GSB cumprir suas obrigações assumidas perante o Fundo poderá ser afetada por efeitos adversos em suas atividades ou descumprimento de outras obrigações contratuais previamente assumidas.

**6.16. Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento.** Tendo em vista que o Empreendimento se encontra em fase de construção, tendo sua conclusão prevista para maio de 2013, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos acima estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade do Fundo. O construtor do Empreendimento pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos ao Empreendimento.

**6.17. Risco de Vacância.** Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial do Empreendimento, ainda que a empresa administradora do Shopping Center a ser contratada seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração do Empreendimento, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

**6.18. Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas.** Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de *shopping center* depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor,

inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho de *shopping centers* em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculada com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos *shopping centers*, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos *shopping centers*, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados do Empreendimento e, conseqüentemente, do Fundo.

Os resultados e o movimento em *shopping center* podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o *shopping center* está localizado, a abertura de outros *shopping centers* e o fechamento ou queda de atratividade das lojas no Empreendimento.

Uma redução no movimento do Empreendimento como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do Shopping Center e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade do Empreendimento, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêemprovêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento do Empreendimento pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no nosso Empreendimento.

Adicionalmente, o aumento das receitas de *shopping centers* e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers*, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, ou seja, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o setor de *shopping center* pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode



resultar em uma redução das receitas das lojas e, conseqüentemente, das receitas do Empreendimento, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.

**6.19. Risco oriundo dos contratos de locação.** Os contratos de locação são regidos pela Lei 8.245/91, Lei de Locação, do qual se originam determinados direitos ao locatário caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei. Nesse sentido, existe a possibilidade de que algumas das lojas preencham os requisitos para eventual renovação compulsória do contrato de locação, o que pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para o Fundo, são eles: (i) caso se deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário, visando renovar e/ou adaptar o perfil do Empreendimento, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no Parque Shopping Sulacap por um novo período contratual; e (ii) caso se deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, o Parque Shopping Sulacap fica sujeito à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista, ou seja, a renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel, se decididos contrariamente aos interesses do Fundo, podem afetar a condução dos negócios do Parque Shopping Sulacap e impactar de forma adversa em seus resultados operacionais.

**6.20. Risco de compartilhamento do controle.** A titularidade do Parque Shopping Sulacap será dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem o Parque Shopping Sulacap. Mencionados terceiros, ~~co-proprietários~~coproprietários do Empreendimento, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os ~~co-proprietários~~coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

**6.21. Risco da alta competitividade no setor de *shopping center* no Brasil.** O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto *shopping*

*center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* têm levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Companhias especializadas no ramo de *shopping centers*, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de *shopping centers* no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades do Parque Shopping Sulacap podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração do Parque Shopping Sulacap não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

**6.22. Risco normativo para o setor de *shopping center*.** A atuação regular de *shopping center* está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida pelo Shopping Center, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso o *Shopping Center* viole ou deixe de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do *shopping center*, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento de *shopping center*, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de determinada matéria, a atividade de *shopping center* terá o seu custo

aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Além disso, a construção e expansão de empreendimentos de *shopping center* no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *shopping center*, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças.

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

**6.23. Risco de sinistro e de perdas decorrentes de sinistros não cobertos pelos seguros contratados.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado, sendo certo que a rentabilidade do fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, tais como responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado pode ser perdido, obrigando o Fundo a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma e resultando, portanto, em possível prejuízos para o

*Shopping Center* e para o Fundo. Adicionalmente, não é possível garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, a indenização paga será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

Ademais, o *Shopping Center* poderá não ser capaz de renovar as apólices de seguro em melhores ou nas mesmas condições contratadas, o que pode gerar um efeito adverso relevante.

**6.24. Risco advindo de acidentes.** O *Shopping Center*, por ser local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à imagem do *shopping center* e seu gestor. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do *shopping center* migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional do *Shopping Center*.

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

**6.25. Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## CAPÍTULO VII - DAS COTAS

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

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

7.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

7.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.2.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

7.1.2.2. Não se aplica o disposto no Item 7.1.2.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

7.1.4. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre o Imóvel integrante do patrimônio do Fundo; e

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

7.1.5. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM.

7.1.6. As Cotas, após integralizadas, por meio de bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP, serão negociadas no

mercado secundário, a critério do Administrador, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP.

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

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

7.1.9. Não haverá resgate de Cotas.

**7.2. Emissões de Cotas.** O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo no montante total de R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais), divididos em 1.078.000,00 (um milhão e setenta e oito mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo 100 (cem) Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que serão integralizadas em uma única data. Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000,00 (um milhão) de Cotas, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400.

7.2.1. As Cotas da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo serão integralizadas à vista.

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

7.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um

montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

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

7.3.3. Sendo aprovada pela Assembleia Geral nova emissão de Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital, tendo também previsão no Compromisso de Investimento a ser firmado.

**7.4. Direito de Preferência.** Fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas.

7.4.1. A Assembleia Geral de Cotistas que aprovar as novas emissões de Cotas deverá deliberar sobre os termos, condições e prazos para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, devendo ser observadas as seguintes premissas:

I. O direito de preferência somente poderá ser exercido pelos titulares das Cotas, sendo vedada sua cessão ou transferência a terceiros.

II. O direito de preferência obedecerá as mesmas proporções das Cotas detidas pelos Cotistas no Fundo, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os Cotistas que tenham exercido efetivamente seu direito de preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será

igualmente observada a proporção de Cotas detidas no Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre direito de preferência de sobras das sobras caso a totalidade das novas Cotas não sejam subscritas em eventual prazo de subscrição de sobras, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas.

- III. A quantidade de novas Cotas a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os Cotistas que possuírem somente uma Cota, terão seu direito de preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova Cota da oferta.

**7.5.** O percentual máximo de Cotas do Fundo que o incorporador, construtor e sócios do Empreendimento, poderão subscrever ou adquirir no mercado, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento), não se aplicando ao Fundo a tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do art. 2º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1.999.

## **CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL**

**8.1. Assembleia Geral de Cotistas.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário;
- IV. Eleição de substitutos do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo, com a definição dos termos, condições e prazos para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;



- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XIII. Deliberação sobre a participação do Fundo em possíveis projetos de expansão do Parque Shopping Sulacap; e
- XIV. Deliberar sobre o exercício do direito de voto em participações societárias que o Fundo venha a adquirir.

8.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

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

8.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**8.2. Convocação.** A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

8.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 8.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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

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

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

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

8.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Item 7.1.7, acima.

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

8.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 8.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

8.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

**8.7. ~~Quóruns~~Quóruns de Deliberação.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "~~quorum~~quórum" qualificado previstas no Item 8.7.1, abaixo.

8.7.1. Dependirão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI, IX e XI do Item 8.1, acima.

**8.8. Lista de Cotistas.** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 8.5.2, acima.

8.8.1. O Administrador, após receber a solicitação de que trata o Item 8.8, acima, pode:

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

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

8.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 8.8, acima, deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

8.8.3. O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 8.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

8.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 8.8.2, acima, serão arcados pelo Administrador.

**8.9. Divulgação.** As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

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

**9.1. Taxa de Administração.** O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,23% (vinte e três centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 17.500,00 (dezessete mil e quinhentos Reais), corrigida anualmente pelo IPCA (“Taxa de Administração”).

9.1.1. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido

subcontratados pelo Administrador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**9.2. Remuneração do Consultor Imobiliário.** O Consultor Imobiliário receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração estabelecida no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser deduzida da Taxa de Administração.

**9.3. Remuneração do Gestor.** O Gestor receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração estabelecida no Contrato de Gestão, a ser deduzida da Taxa de Administração.

## CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS DO FUNDO

**10.1. Encargos do Fundo.** Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste regulamento;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio, bem como todos aqueles custos previstos na Convenção de Condomínio como sendo de responsabilidade dos ~~co-participantes~~coparticipantes, na proporção de suas participações;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada, inclusive do Gestor e do Consultor Imobiliário;

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

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

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

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

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

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

**10.2. Outras Despesas.** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

## CAPÍTULO XI - DAS INFORMAÇÕES

**11.1. Envio de Informações aos Cotistas.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual 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:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

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

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

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

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

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



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

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

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

11.1.1. A publicação de informações referidas no Item 11.1, acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

11.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 11.1, acima, serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico.

11.1.3. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

11.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100~~na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar parte,~~ e [www.citibank.com.br/corporate](http://www.citibank.com.br/corporate)~~[www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)~~, respectivamente.

11.1.5. O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços

previstos no Item 11.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Prospecto, se for o caso, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- IV. Fatos relevantes.

## **CAPÍTULO XII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

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

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

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pelo Fundo de imóvel de propriedade do Administrador ou do Gestor ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligada;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de imóvel ou direito real sobre imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou pessoas a ela ligadas;
- III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas o Administrador, para prestação de serviços para o Fundo.

12.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus respectivos administradores e acionistas;

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

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

12.1.3. As demais operações entre o Fundo e a Empreendedora estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

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

## **CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**13.1. Demonstrações Contábeis.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa o Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

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

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

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

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

**14.1. Apuração das Demonstrações Financeiras.** As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

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

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

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

**14.2. Provisionamento.** Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

14.2.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

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

**15.1. Resultados Apurados no Exercício Findo.** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 8.1 acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

15.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias do Imóvel integrante do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada Reserva de Contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por “despesas extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do Imóvel, e que sejam de responsabilidade do proprietário do Imóvel nos termos usualmente firmados nos contratos de locação em referência, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91, a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; e
- V. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

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

15.1.4. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

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

## **CAPÍTULO XVI - DAS VEDAÇÕES**

**16.1. Vedações ao Administrador.** É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou ~~co-obrigar-se~~ coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no Item 12.2 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de

bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

16.1.1. É vedado, ainda, ao Administrador:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

## **CAPÍTULO XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**17.1. Condições para Isenção Fiscal.** A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.



17.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 17.1, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

17.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

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

17.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 17.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 7.1.6, acima.

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

17.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos

líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

## CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

**18.1. Legislação Aplicável.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

**18.2. Foro.** As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado do ~~do~~ e São Paulo ~~Rio de Janeiro~~, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

*(assinaturas na página seguinte)*

São Paulo ~~Rio de Janeiro~~, [•] de [•] de 2015~~4~~.

Formatted: Justified

~~CITIBANK OLIVEIRA TRUST~~ DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

*(a presente página de assinatura integra o Regulamento do RB Capital General Shopping Sulcap Fundo de Investimentos Imobiliário - FII)*