

**REGULAMENTO DO CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

São Paulo, 8 de dezembro de 2015

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO.....	3
CAPÍTULO II – DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	3
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO	6
CAPÍTULO IV - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA.....	8
CAPÍTULO V – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA.....	11
CAPÍTULO VI – DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	12
CAPÍTULO VII – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	13
CAPÍTULO VIII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS	16
CAPÍTULO IX – DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS DO FUNDO	19
CAPÍTULO X – DAS COTAS.....	22
CAPÍTULO XI – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS.....	23
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL.....	25
CAPÍTULO XIII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA.....	30
CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO	30
CAPÍTULO XV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	32
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	35
CAPÍTULO XVII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	35
CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	36
CAPÍTULO XIX – REPRESENTANTE DE COTISTAS	38
CAPÍTULO XX - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO.....	38
CAPÍTULO XXI - DO FORO	38
ANEXO I – FATORES DE RISCO	40
ANEXO II – SUPLEMENTO DA 3ª EMISSÃO DE COTAS.....	46

REGULAMENTO

CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Art. 1º - O CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado.

Parágrafo 1º - O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Parágrafo 2º - O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da Instrução Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 539, de 13 de novembro de 2013.

CAPÍTULO II – DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 2º - O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos definida abaixo, preponderantemente pelo investimento em empreendimentos imobiliários de natureza comercial, notadamente (i) o empreendimento imobiliário denominado “Atrium Shopping Santo André”, objeto da matrícula nº 89.748 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André - SP, incluindo as suas vagas de garagem (“Imóvel Alvo”); e (ii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, buscando:

- I. Auferir receitas por meio de locação ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e
- II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 3º, Parágrafo Único, deste Regulamento.

Art. 3º - Para atingir os objetivos previstos no artigo 2º acima, os recursos do Fundo serão aplicados em carteira formada preponderantemente e preferencialmente pelo Imóvel Alvo e

pelos demais ativos previstos neste Capítulo de modo a proporcionar uma rentabilidade adequada para o investimento realizado no Fundo.

Parágrafo Único - A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

(i) Imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

(ii) Letras Hipotecárias (LH);

(iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI);

(iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);

(iv) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(v) Desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(vi) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII);

(vii) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(viii) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; e

(ix) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC).

Art. 4º - Os imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação, o qual deverá ser aprovado pelo Comitê de Investimentos, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

Art. 5º - A aquisição dos ativos pelo Fundo será realizada pela Administradora, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento, após análise e aprovação do investimento pelo Comitê de Investimentos.

Art. 6º - O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do artigo 3º acima ou devolvido aos cotistas a título de amortização de cotas, se for o caso, será investido temporariamente pela Administradora em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, inclusive fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou empresas a ela ligadas, de liquidez compatível com as atividades do Fundo.

Parágrafo Único - O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada nos ativos mencionados no art. 6º para atender suas necessidades de liquidez.

Art. 7º - Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM nº 555/14"), observadas as exceções previstas na Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08").

Art. 8º - É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

Art. 9º - Não há limite percentual máximo para aquisição de um único ativo pelo Fundo.

Art. 10 - As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependem de aprovação dos cotistas, através de assembleia geral, estão enumeradas no Capítulo XII e as matérias de competência do Comitê de Investimento estão enumeradas no Capítulo VIII, ficando as demais

a cargo da Administradora.

Parágrafo Único - O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis ao Fundo.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 11 - O Fundo é administrado pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30 ("Administradora").

Art. 12 - A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade do Imóvel Alvo e dos demais bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir em nome do Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele e solicitar a admissão das cotas à negociação em mercado organizado, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral de cotistas.

Parágrafo 1º - No título aquisitivo e na matrícula dos imóveis que o Fundo venha a adquirir, a Administradora fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI do Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), e destacará que o imóvel adquirido constitui patrimônio do Fundo. No caso de alienação dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, o documento de alienação servirá como instrumento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, das averbações pertinentes às mencionadas restrições.

Parágrafo 2º - A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos cotistas, mantendo reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 3º - A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 4º - Para os fins do Artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, a Administradora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo, prestadores de serviços para o exercício das seguintes atividades, os quais deverão estar devidamente habilitados para tanto, conforme o caso:

- I. Distribuição das cotas;
- II. Consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e
- III. Administração das locações dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos imóveis.

Parágrafo 5º - Além do disposto no parágrafo anterior, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e às suas expensas, formador de mercado para as cotas do Fundo.

Parágrafo 6º - O serviço de formador de mercado pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 7º - É vedado à Administradora o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo.

Parágrafo 8º - A contratação de partes relacionadas à Administradora do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas nos termos do artigo 35, inciso XII, abaixo.

Parágrafo 9º - A contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço deve ser divulgado como fato relevante nos termos do artigo 41 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPITULO IV – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 13 - Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

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

II. Adquirir ativos, conforme necessário para manter a liquidez e rentabilidade do Fundo;

III. Se aplicável, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

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

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

- a) Os registros de cotistas e de transferências de cotas;
- b) As listas de presença e atas das Assembleias Gerais de cotistas;
- c) A documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- e
- e) O arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, se for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08.

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

VI. Receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VII. Custear as despesas de propaganda do Fundo que não sejam decorrentes de publicidade legal em caso de distribuição de cotas;

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

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

X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XV deste Regulamento;

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

XII. Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral de cotistas; e,

XIII. Fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos ativos sob sua responsabilidade.

Art. 14 - É vedado à Administradora, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em Séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no item 16 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e o Consultor Imobiliário;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;

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.

Art. 15 - É vedado, ainda, à Administradora:

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

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

CAPITULO V – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 16 - A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM, e de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela própria Administradora, ainda que após sua renúncia, bem como (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e

documentos.

Parágrafo 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas a convocação da assembleia geral de cotistas, caso a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Caso (i) a assembleia geral de que trata o parágrafo 1º não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora, ou (ii) não obtenha quorum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo e após assembleia geral específica para esta finalidade ainda não obtenha quorum suficiente para deliberar sobre tal matéria, ou (iii) caso a instituição eleita para substituir a Administradora não tome posse no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de eleição, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos quotistas, e dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data estabelecida para a realização da assembleia geral.

Parágrafo 4º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da assembleia geral.

Parágrafo 5º - No caso de descredenciamento da Administradora pela CVM, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 6º - Após a averbação referida no parágrafo 1º acima, os cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 7º - Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO VI – DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Art. 17 - A Administradora deverá manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos, valores mobiliários e ativos financeiros

integrantes da carteira do Fundo, sob custo do Fundo.

Parágrafo Único - Pela prestação dos serviços acima descritos, o custodiante fará jus às remunerações constantes dos respectivos contratos de prestação de serviços, sendo a remuneração do custodiante um encargo do Fundo, a qual poderá ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Art. 18 - As atividades de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo serão exercidas por auditor independente registrado na CVM ("Auditor Independente").

Parágrafo Único - Pela prestação dos serviços acima descritos, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato de prestação de serviços, sendo um encargo do Fundo, a qual poderá ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Art. 19 - Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo nos termos deste Regulamento responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Parágrafo Único - A remuneração do custodiante e auditor independente é estimada em 0,05% (cinco centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que estes custos são estimados e poderão ser alterados em função da contratação anual dos prestadores de serviço pelo Fundo.

CAPÍTULO VII – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Art. 20 - O Consultor Imobiliário terá as seguintes atribuições:

- I. Assessoria à Administradora em quaisquer negócios imobiliários envolvendo o Imóvel Alvo a serem efetuados pelo Fundo;
- II. Análise das oportunidades de investimento em imóveis e entrega de parecer acerca de cada oportunidade à Administradora e ao Comitê de Investimentos;
- III. Assessoria na estruturação e implementação das oportunidades de investimento em imóveis que tiverem sido aprovadas pelo Comitê de Investimentos do Fundo;

- IV. Planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições de novos imóveis que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;
- V. Originação, apresentação e análise de oportunidades de aquisição, monitoramento e alienação de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento do Fundo;
- VI. Manutenção, atualizada, em perfeita ordem e à disposição do Fundo e da Administradora, de toda a documentação, análises e estudos relativos aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como entregar cópia da referida documentação para arquivo da Administradora;
- VII. Elaboração de relatório mensal ao Fundo, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos imóveis integrantes de seu patrimônio, bem como realizar comparativos com o desempenho do mercado em geral;
- VIII. Apresentação ao Fundo de todas as oportunidades de investimento no portfólio às quais tiver acesso;
- IX. Supervisão da(s) empresa(s) contratadas para gerenciar a incorporação e a construção de empreendimentos seja o investimento feito por qualquer forma prevista no Regulamento, incluindo todas as obrigações jurídicas, contábeis, tributárias e civis decorrentes de tal atividade perante os órgãos competentes;
- X. Indicação ao Fundo de empresa terceira a ser contratada para gestão dos contratos de locação dos imóveis do Fundo ou da sociedade de propósito específico cujas cotas ou ações sejam de propriedade do Fundo, abrangendo: (a) a prospecção e aprovação dos potenciais locatários; (b) verificação de sua idoneidade jurídica e capacidade financeira; (c) a negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação; (d) confecção dos contratos de locação (por si ou por profissionais por ele contratados); (e) análise e aprovação das apólices de seguro patrimonial; (f) análise e aprovação das demais garantias contratuais; (g) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos; e (h) adoção, ao lado da Administradora, de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para fazer cumprir os contratos de locação, bem como para defender os interesses do Fundo;

- XI. Indicação ao Fundo de empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos, etc.; e empresa responsável pela exploração do estacionamento dos imóveis;
- XII. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- XIII. Participação do Comitê de Investimentos do Fundo, indicando 1 (um) membro e 1 (um) suplente; e
- XIV. Todos os demais serviços e atividades previstos no contrato de consultoria imobiliária, celebrado entre a Administradora, em nome do Fundo, e o Consultor Imobiliário.

Art. 21 – O Consultor Imobiliário receberá, nos termos do Regulamento e diretamente do Fundo, por seus serviços, as seguintes remunerações, conforme abaixo descritas:

- I. **Remuneração Resultado:** uma remuneração, eventualmente devida, correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a diferença positiva entre: (i) os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo decorrentes dos imóveis e (ii) a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), apurada entre o primeiro mês de cada exercício do Fundo e o primeiro mês imediatamente anterior à data do pagamento, acrescida de uma taxa de 13% (treze por cento) ao ano, calculada sobre o valor investido pelo Fundo nos imóveis. A remuneração descrita neste dispositivo será devida ao Consultor Imobiliário no 10º (décimo) dia útil do mês de janeiro subsequente ao término de cada exercício do Fundo.
- II. **Remuneração Alienação:** na hipótese de alienação de imóveis do Fundo, o Consultor Imobiliário eventualmente fará jus a uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a diferença positiva entre: (i) o valor de alienação do imóvel, deduzido das taxas, encargos, corretagem e demais despesas inerentes à alienação; e (ii) o valor de referência do imóvel, o qual será obtido por meio do valor de cada imóvel quando da sua

aquisição pelo Fundo, acrescido da variação acumulada do IPCA/IBGE, somada a uma taxa de 13% (treze por cento) ao ano, apurada entre a data de aquisição do imóvel pelo Fundo e a data da efetiva alienação do referido bem. A remuneração descrita neste dispositivo será devida, pelo Fundo, ao Consultor Imobiliário, no prazo de até 10 (dez) dias úteis do recebimento, pelo Fundo, do preço relativo à alienação do imóvel.

Parágrafo Único - A remuneração do Consultor Imobiliário de que trata o artigo 21, inciso "I" acima somente será devida caso no ano calendário da apuração ou nos anos entre a última apuração que tenha gerado o pagamento de referida remuneração e o ano em questão, o resultado do imóvel tenha excedido a variação acumulada do IPCA/IBGE acrescida da taxa de 13% (treze por cento) ao ano, incluindo os resultados decorrentes de possíveis e eventuais ganhos decorrentes de venda do imóvel.

CAPÍTULO VIII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Art. 22 - O Comitê de Investimentos será composto por 7 (sete) membros titulares e 7 (sete) suplentes, sendo 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes indicados pela Administradora, 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes indicados pela WGL - Administração e Participações Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.339, conjuntos 23B e 24B, inscrita no CNPJ sob o nº 52.133.717/0001-05 ("WGL"), 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes indicados pelos cotistas e 1 (um) efetivo e 1 (um) suplente indicado pelo Consultor Imobiliário.

Parágrafo 1º - Os membros do Comitê de Investimentos serão indicados por cada parte e terão mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Parágrafo 2º - Caso qualquer dos membros efetivos ou suplentes do Comitê de Investimentos deixe de integrá-lo, por qualquer motivo, a Administradora deverá solicitar que novas indicações sejam feitas para suprir referida vacância.

Art. 23 - Compete ao Comitê de Investimentos monitorar o mercado de *shopping centers*, o desempenho do Imóvel Alvo e demais imóveis integrantes da carteira do Fundo e potenciais novos imóveis, de forma a identificar oportunidades de incrementar retornos e/ou diminuir riscos aos cotistas, sendo que as seguintes matérias serão necessariamente submetidas pela Administradora para a prévia aprovação do Comitê de Investimentos:

- I. Qualquer investimento ou desinvestimento em imóveis a ser feito pelo Fundo;

II. Todas e quaisquer reorganizações societárias referentes a qualquer das cotas ou ações detidas pelo Fundo;

III. Qualquer operação de empréstimo, financiamento, securitização, cessão ou alienação fiduciária envolvendo os imóveis detidos pelo Fundo; e

IV. Todos os contratos e negócios entre, de um lado (i) qualquer dos ativos detidos pelo Fundo, e de outro (ii) qualquer sociedade ou entidade controlada por (a) qualquer cotista direto ou indireto do Fundo; ou (b) qualquer membro dos órgãos de administração de uma sociedade ou entidade controlada direta ou indiretamente por qualquer cotista direto ou indireto do Fundo;

V. Aprovar a contratação de prestadores de serviços ligados ao desenvolvimento das atividades do Imóvel Alvo e a empresa responsável pela comercialização das locações e administração do Imóvel Alvo; e

I. Deliberar sobre os demais assuntos estratégicos relacionados aos imóveis integrantes da carteira do Fundo.

Art. 24 - O Consultor Imobiliário irá elaborar e fornecer previamente aos membros do Comitê de Investimentos, quando da convocação das reuniões, cópia de toda a documentação relevante, incluindo, no caso de investimentos, o plano de negócios, análise de viabilidade, estrutura financeira e societária e estratégias referentes a cada investimento e de justificativa da operação.

Art. 25 - As reuniões do Comitê de Investimentos serão convocadas pela Administradora, inclusive em decorrência de pedido da WGL ou do Consultor Imobiliário, por meio de correio eletrônico enviado aos membros do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, constando, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que haja rubrica de assuntos gerais.

Art. 26 - As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas com a presença de, no mínimo, 5 (cinco) integrantes, devendo necessariamente estar presente um membro indicado pela Administradora.

Parágrafo 1º - As reuniões do Comitê de Investimentos serão consideradas validamente realizadas, independentemente de convocação, caso haja a presença da totalidade de membros titulares.

Parágrafo 2º - As deliberações do Comitê de Investimentos serão tomadas pela votação de, no mínimo, 5 (cinco) membros, exceto nas situações em que os respectivos membros estejam impedidos de votar, nas hipóteses previstas neste Regulamento.

Parágrafo 3º - O voto do membro do Comitê de Investimentos que representar a Administradora terá poder de veto em matérias que possam caracterizar conflito com a legislação em vigor e/ou com os interesses do Fundo e/ou seus cotistas.

Parágrafo 4º - Os membros do Comitê de Investimentos indicados pelo Consultor Imobiliário, pela WGL e/ou pelos cotistas, quando impedidos por conflito de interesse, nas hipóteses abaixo previstas, deverão abster-se de votar no Comitê de Investimentos.

Parágrafo 5º - As seguintes hipóteses são consideradas conflito de interesses entre a WGL e o Fundo e o Consultor Imobiliário e o Fundo:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da WGL ou do Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas;
- II. A alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a WGL ou o Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas;
- III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da WGL ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. A participação, pelo Fundo, em estruturas de investimento originadas pela WGL e/ou pelo Consultor Imobiliário que envolvam remuneração à WGL e/ou ao Consultor Imobiliário com participação, direta ou indireta, no imóvel.

Parágrafo 6º - Caracteriza-se como conflito de interesses entre membros do Comitê de Investimento indicados pelos cotistas e o Fundo, a participação, pelo Fundo, em estruturas de

investimento originadas por membro do Comitê de Investimento eleito pelos cotistas que envolvam remuneração a este membro com participação, direta ou indireta, no imóvel.

Parágrafo 7º - Consideram-se pessoas ligadas, para fins dos parágrafos 5º e 6º acima:

- I. A sociedade controladora ou sob controle da WGL, do Consultor Imobiliário, ou dos membros do Comitê de Investimentos indicado pelos cotistas, de seus administradores e acionistas;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da WGL, do Consultor Imobiliário ou de sociedades dos membros do Comitê de Investimentos indicado pelos cotistas; e,
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 8º - As demais operações entre o Fundo e o Consultor Imobiliário e entre o Fundo e a WGL estão sujeitas a avaliação e responsabilidade da Administradora sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

CAPÍTULO IX – DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS DO FUNDO

Art. 27 - As cotas poderão ser amortizadas, mediante prévia aprovação da assembleia geral. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Art. 28 - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do Ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o parágrafo 1º acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e,
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ.

Art. 29 - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Parágrafo 1º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no caput acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos. Os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Parágrafo 2º - A Administradora, em nenhuma hipótese, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 3º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da CVM.

Parágrafo 4º - Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

Parágrafo 5º - Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a Administradora autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

I. A Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro;

II. Caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

III. A Administradora e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio

eleito pelos cotistas indicará, à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO X – DAS COTAS

Art. 30 - As cotas do Fundo são de classe única, não são resgatáveis e correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e possuem a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O valor patrimonial das cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas.

Parágrafo 2º - O Fundo manterá contrato com o prestador dos serviços de escrituração das cotas do Fundo ("Escriturador"), qual seja a instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do Fundo.

Parágrafo 3º - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 4º - O titular de cotas do Fundo:

- I. Não poderá exercer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e,
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo 5º - As cotas, após integralizadas, somente poderão ser negociadas em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA.

CAPÍTULO XI – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Art. 31 - O Fundo emitiu 159.520 (cento e cinquenta e nove mil, quinhentas e vinte) cotas, integralmente subscritas e integralizadas, da seguinte forma:

I. A 1ª (primeira) Emissão, dividida em 100.000 (cem mil) cotas integralmente subscritas e integralizadas; e

II. A 2ª (segunda) Emissão, dividida em 59.520 (cinquenta e nove mil quinhentas e vinte) cotas integralmente subscritas e integralizadas.

Parágrafo Único – Foi aprovada a 3ª (terceira) Emissão de cotas, no montante de até 12.000 (doze mil) cotas, nos termos do suplemento da oferta.

Art. 32 - Por proposta da Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e depois de obtida autorização da CVM, se for o caso, inclusive com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua Política de Investimentos.

Parágrafo 1º - As cotas de cada Emissão serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476/09"), e deverão ser distribuídas no prazo e termos estabelecido no respectivo suplemento ou prospecto, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução da CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º - Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo, de acordo com a deliberação da assembleia geral que aprovar as respectivas emissões de cotas do Fundo.

Parágrafo 3º - Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados do início da distribuição das novas cotas, sendo deliberada pela Assembleia Geral que aprovar a nova emissão a possibilidade de

cessão ou não do direito de preferência.

Parágrafo 4º - Nas novas emissões de cotas, poderá ser aprovado pela assembleia geral o mecanismo de chamada de capital para que os aportes de recursos a serem realizados pelos cotistas ocorram na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para fazer frente às suas obrigações e investimentos, conforme regras e prazos definidos nos respectivos compromissos de investimento a serem celebrados com o Fundo.

Art. 32 - Poderá ser admitida a colocação parcial das cotas de cada Emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto ("Subscrição Mínima").

Parágrafo 1º - Caso a Subscrição Mínima de cotas pertinente não seja alcançada até a data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da respectiva Emissão, a Administradora deverá, imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo.

Parágrafo 2º - Atingida a Subscrição Mínima no âmbito de determinada Emissão, as cotas que não tiverem sido distribuídas na respectiva oferta pública de distribuição poderão ser canceladas pela Administradora, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

Art. 33 - As cotas de cada Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em bens e direitos, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento (conforme adiante definidos) e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

Parágrafo 1º - O descumprimento das obrigações assumidas pelos cotistas nos termos deste Regulamento, do Boletim de Subscrição (conforme adiante definido) e/ou do Compromisso de Investimento (conforme adiante definido) sujeitará o cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência e demais restrições previstas nos documentos da oferta, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 2º - Observado o disposto no artigo 33 acima, os cotistas somente poderão negociar suas cotas no mercado secundário após a integralização das cotas, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste artigo, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto de cada Emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Art. 34 - Não há limitação de subscrição ou aquisição, no mercado primário ou secundário, de cotas por qualquer investidor, observado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 35 - Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

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

- VII. A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Capítulo XVIII;
- X. Aumento das despesas e dos encargos do Fundo de que trata o Capítulo XIV;
- XI. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. Situações de conflitos de interesses entre o Fundo e a Administradora, observado o disposto no art. 37 adiante abaixo;
- XIII. Amortização das cotas; e
- XIV. Destituição ou substituição do Consultor Imobiliário.

Parágrafo 1º - Assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* deverá ser realizada anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

Parágrafo 2º - O Regulamento poderá ser alterado independentemente de assembleia geral de cotistas sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

Parágrafo 3º - As alterações referidas no parágrafo 2º acima devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo 4º - Não podem votar nas assembleias gerais: (a) a Administradora e o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora e o Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 5º - Não se aplica o disposto no parágrafo 4º 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, manifestada na própria assembleia geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto.

Art. 36 - 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.

Parágrafo 1º - Independentemente das formalidades previstas no *caput* acima, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem a totalidade dos cotistas.

Parágrafo 2º - A assembleia geral poderá ser convocada pela Administradora ou por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 3º - Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral.

Parágrafo 4º - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, realizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, dirigido pela Administradora aos cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo 5º - A resposta dos cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo 6º - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 7º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no parágrafo 6º acima, e a legislação e normativos vigentes.

Parágrafo 8º - O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo 9º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Parágrafo 10 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvadas as hipóteses de quorum qualificado previstas no parágrafo 11 abaixo.

Parágrafo 11 - Dependerão da aprovação de cotistas que representem a maioria absoluta das cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, V, VIII e XII do art. 35 acima.

Parágrafo 12 - É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do parágrafo 8º acima.

Parágrafo 13 - A Administradora, após receber a solicitação de que trata o parágrafo 12 acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 14 - O cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 13 deverá informar a

Administradora do teor de sua proposta.

Parágrafo 15 - A Administradora do Fundo pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 12 os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Parágrafo 16 - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de cotistas, nos termos do Inciso II do parágrafo 13, serão arcados pela Administradora.

Art. 37 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas, observado o quórum específico de deliberação previsto neste Regulamento, e ainda o disposto nos artigos 34; 39, inciso VI; e 41, inciso II, da Instrução CVM 472/08.

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

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

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

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

estatuto ou regimento interno da Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e,

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

CAPÍTULO XIII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 38 - Até 31 de dezembro de 2015, a Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração de 0,5% (meio por cento) ao ano, incidente sobre o valor total das cotas subscrita pelos cotistas, mesmo que ainda não integralizadas, corrigido anualmente pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA, com data-base no mês e ano de subscrição das cotas. A partir de 1º de janeiro de 2016 a Administradora receberá uma taxa de administração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado das cotas, até o dia 30 de junho de 2016, e, a partir de 1º de julho de 2016, a taxa de administração passará a ser 0,5% (meio por cento) sobre o valor de mercado das cotas.

Parágrafo 1º - A taxa de administração prevista no *caput* será calculada e provisionada diariamente e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Parágrafo 2º - A Administradora poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 39 - 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 ou nas normas aplicáveis;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III, do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472/08;
- 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.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da assembleia geral.

CAPÍTULO XV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 40 - A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) O valor do patrimônio líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período; e,
 - b) O valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

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

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

- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:
 - a) Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - b) Programa de investimentos para o semestre seguinte;

c) Informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

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

ii) As perspectivas da administração para o semestre seguinte;

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

d) Relação das obrigações contraídas no período;

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

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

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

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária;

VII. Edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

VIII. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de cotistas;

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

X. Enviar a cada cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral;

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

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

Parágrafo 1º - A publicação de informações referidas no artigo 40, incisos “I” a “IX” deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, mantida disponível aos cotistas em sua sede e enviada ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º - Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais, procedimentos de consulta formal e envio de informações periódicas.

Parágrafo 3º - A Administradora deverá manter o Regulamento do Fundo sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em sua versão vigente e atualizada. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos da Administradora no website: www.cshg.com.br.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 41 - O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º - As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo 2º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

Art. 42 - O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Parágrafo Único - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que são investidos os recursos do Fundo.

CAPÍTULO XVII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 43 - A assembleia geral ordinária a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Art. 44 - O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, observada a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência (conforme abaixo definido).

Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será

pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da assembleia geral ordinária, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Parágrafo 2º - O percentual mínimo a que se refere o caput deste artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 1º deste artigo os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Art. 45 - Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") a qualquer momento. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245/91 ("Lei do Inquilinato").

Parágrafo Único - Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa ou fundos de investimento que invistam nestes ativos, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Art. 46 - O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Tributação da carteira do Fundo:

Art. 47 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Art. 48 - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Art. 49 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Tributação dos cotistas do Fundo:

Art. 50 - Os lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e
- II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

Parágrafo 2º - Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, não terá direito à isenção prevista no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º - Não há qualquer garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na alínea "(I)" do Parágrafo 1º e

no Parágrafo 2º deste artigo; já quanto à alínea “(II)” do Parágrafo 1º, a Administradora manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste Parágrafo 3º, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

Parágrafo 4º - Nos casos de pessoa jurídica ou pessoa física não acobertada pela isenção, o imposto retido do Fundo poderá ser compensado com o retido do cotista na proporção de sua participação no Fundo (artigo 36, parágrafos 2º, 3º e 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Art. 51 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme legislação aplicável.

CAPÍTULO XIX – REPRESENTANTE DE COTISTAS

Art. 52 - A assembleia geral pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, que atenda aos seguintes requisitos da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XX - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

Art. 54 - O direito de voto do Fundo em assembleias de seus ativos financeiros que contemplem o direito de voto em assembleias será exercido pela Administradora ou por representante legalmente constituído, podendo, inclusive, ser delegado caso a caso ao gestor da carteira do Fundo, se houver, quando a Administradora e o gestor entenderem que o exercício do direito de voto será realizado em favor dos interesses do Fundo, não havendo obrigação de comparecimento em assembleias gerais dos ativos em que o Fundo detiver participação.

CAPÍTULO XXI - DO FORO

Art. 55 - As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para

qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

ANEXO I – FATORES DE RISCO

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, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas:

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

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

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos em razão da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos preponderantemente pelos locatários do Imóvel Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de investimento no Imóvel Alvo. Em determinados momentos os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos mencionados no

artigo 6º do Regulamento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

III. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

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

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

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

VII. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

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

IX. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos. Considerando que o objeto do Fundo é o investimento primordial no Imóvel Alvo, poderá haver uma concentração da carteira do Fundo e expor o Fundo aos riscos inerentes a essa situação.

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

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

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

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

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

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

pelo locatário ou pelo locador, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.

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

XV. A construção de novos *shopping centers* e a expansão de *shopping centers* já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que poderá ocasionar o aumento dos custos, limitar o crescimento ou afetar adversamente as estratégias. A construção e expansão de empreendimentos de *shopping centers* no Brasil estão sujeitas à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *shopping center* por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças.

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

XVI. Efeitos adversos poderão ser causados em virtude de perdas não cobertas pelos seguros contratados pelo *Imóvel Alvo*. Existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, tais como responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no *Imóvel Alvo* pode ser perdido, obrigando o Fundo a incorrer em custos adicionais para a

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

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

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

ANEXO II – SUPLEMENTO DA 3ª EMISSÃO DE COTAS

1. **NÚMERO DA EMISSÃO:** 3ª (terceira) ("3ª Emissão") primária de cotas

2. **REGIME DE COLOCAÇÃO E PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO:** a oferta pública de distribuição das cotas da 3ª Emissão será realizada mediante oferta pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM 476/09 ("Oferta Restrita"), e será liderada pela Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, em regime de melhores esforços.
 - a. O prazo máximo para a subscrição das cotas da 3ª Emissão é de até 6 (seis) meses contados do início da Oferta, prorrogáveis nos termos da Instrução nº 476/09 ("Período de Distribuição").
 - b. No ato da subscrição de cotas, o investidor deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, Compromisso de Investimento e o Termo de Adesão ao Regulamento, que serão autenticados pela Administradora.

3. **VALOR DE EMISSÃO DAS COTAS:** o valor unitário inicial de emissão das cotas da 3ª Emissão será de R\$ 1.000,00 (mil reais).

4. **QUANTIDADE DE COTAS E VALOR TOTAL DA 3ª EMISSÃO:** serão emitidas até 12.000 (doze mil) cotas da 3ª Emissão, totalizando até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, observado o disposto abaixo.

5. **MONTANTE MÍNIMO:** Caso não seja subscrito o montante mínimo da 3ª Emissão, qual seja, a quantidade mínima de cotas correspondente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ficará a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores os recursos financeiros recebidos pelo Fundo nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações desses recursos no período.

6. **SÉRIES:** A 3ª Emissão será dividida em 12 séries idênticas, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas do Fundo, com as seguintes características:

Série	Data de integralização
1ª	Até 15 de janeiro de 2016
2ª	15 de fevereiro de 2016
3ª	15 de março de 2016
4ª	15 de abril de 2016
5ª	16 de maio de 2016
6ª	15 de junho de 2016
7ª	15 de julho de 2016
8ª	15 de agosto de 2016
9ª	15 de setembro de 2016
10ª	17 de outubro de 2016
11ª	16 de novembro de 2016
12ª	15 de dezembro de 2016

- 7. INTEGRALIZAÇÃO:** As Cotas subscritas pelo Investidor em cada série da 3ª Emissão deverão ser integralizadas nas datas acima destacadas, em moeda corrente nacional, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis ao Fundo, os quais serão alocados pela Administradora em uma conta em nome do Fundo, independentemente de qualquer nova comunicação ou solicitação da Administradora. A integralização da 1ª série poderá ser realizada a qualquer momento desde a presente data até o dia 15 de janeiro de 2015, inclusive. Deverá ser observado, ainda, que cada investidor deverá subscrever a mesma quantidade de Cotas de cada uma das séries, sendo necessária, portanto, a subscrição de cotas em número múltiplo de 12 (doze), com um mínimo 12 (doze) Cotas do Fundo, não sendo admitidas Cotas fracionárias, mesmo no caso do exercício do Direito de Preferência (conforme adiante definido).
- 8. SUBSCRIÇÃO MÍNIMA:** O valor mínimo inicial de subscrição, por investidor, das cotas da 3ª Emissão do Fundo será de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) ("Valor Mínimo de Subscrição"), sendo 12 (doze) Cotas, uma de cada Série. As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, de acordo com cada chamada de capital realizada nos termos dos compromissos de investimento firmados pelos investidores ("Compromisso").

de Investimento”).

DIRETO DE PREFERÊNCIA: Será garantido aos cotistas do Fundo titulares de cotas na data da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a 3ª Emissão e em dia com suas obrigações para com o Fundo, nos termos do Regulamento, o direito de preferência na subscrição das cotas objeto da Oferta, no prazo de 10 (dez) dias contados da data do início da Oferta Restrita, na proporção do número de Cotas de sua titularidade (“Direito de Preferência”). Os cotistas do Fundo não poderão ceder ou alienar o Direito de Preferência entre si ou a terceiros. Considerando a proporcionalidade descrita, caso a quantidade de Cotas a ser subscrita não perfaça um número múltiplo de 12 (doze) Cotas, sendo uma de cada uma das séries da 3ª Emissão, haverá arredondamento para o número inteiro mais baixo, pela exclusão da fração, não havendo possibilidade de subscrição de cotas fracionárias ou em desacordo com os lotes acima descritos, com o mínimo de 12 (doze) cotas.

- 9. PÚBLICO ALVO:** investidores profissionais nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM nº 539”), que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento.