

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS DA TERCEIRA
EMIÇÃO DO

**CSHG BRASIL SHOPPING -
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Registrado da Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o código 107-4, em 28 de dezembro de 2006

Instituição Administradora
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre IV, 7º andar, Chácara Itaim,
CEP 04543-900, São Paulo, Estado de São Paulo

No montante de:

R\$ 131.340.000,00

Código ISIN nº BRHGBSCTF000
Registro CVM nº CVM/SRE/RFI/2009/004 Data: 25/06/2009

Emissão de **100.000 (cem mil)** quotas, nominativas e escriturais, para subscrição pública, relativa à 3ª (terceira) emissão de quotas do CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“**Fundo**”), com valor unitário de R\$ 1.313,40 (um mil, trezentos e treze reais e quarenta centavos), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 131.340.000,00 (cento e trinta e um milhões e trezentos e quarenta mil reais) (“**3ª Emissão**”). O valor de cada quota será atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, desde a data da primeira integralização da 3ª Emissão. As quotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, sendo a aplicação inicial mínima de 100 (cem) quotas.

A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“**Coordenador**”) é a instituição responsável para realizar a Oferta Pública de Distribuição das quotas do Fundo (“**Oferta**”).

A administração do Fundo é realizada pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“**Administradora**”), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

A Assembléia Geral Extraordinária do Fundo que deliberou sobre a Oferta foi realizada em 02 de abril de 2009, cuja ata foi devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP sob o nº 1.887.831, em 06 de abril de 2009. Referida Assembléia Geral Extraordinária foi devidamente convocada por meio da publicação da convocação no jornal O Estado de São Paulo, em sua edição de 24 de março de 2009, Caderno Economia, página B13, e encaminhada aos quotistas por carta, conforme disposto no artigo 19, parágrafo segundo da Instrução CVM nº 472/08 e artigo 48 da Instrução CVM nº 409/04.

A Oferta da 3ª Emissão de quotas do Fundo foi aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº CVM/SRE/RFI/2009/004, em 25 de junho de 2009.

As quotas serão negociadas exclusivamente no mercado secundário na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”), observado o disposto no item 2.8 deste Prospecto e no Regulamento do Fundo, e condicionado à obtenção do registro da Oferta pela Comissão de Valores Mobiliários.

Os investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas quotas.

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

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

A data do presente Prospecto é 22 de junho de 2009



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre IV, 7º andar, Chácara Itaim,
CEP 04543-900, São Paulo, Estado de São Paulo

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	5
RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO	6
1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	9
1.1. Histórico.....	9
1.2. Características Básicas do Fundo	9
1.3. Taxas e Encargos do Fundo	20
1.4. Remuneração da Administradora	21
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	21
2.1. Características Básicas da Oferta Referente à 3ª Emissão.....	21
2.2. Montante da Oferta, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização	22
2.3. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta.....	23
2.4. Direitos, Vantagens e Restrições das Quotas.....	23
2.5. Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo.....	24
2.6. Público Alvo	25
2.7. Declaração de Inadequação.....	25
2.8. Admissão à Negociação das Quotas do Fundo em Bolsa de Valores	25
2.9. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta.....	25
3. DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	26
3.1. Condições do Contrato de Distribuição.....	26
3.2. Relação do Fundo com o Coordenador Líder	26
3.3. Procedimentos da Distribuição	27
3.4. Demonstrativo dos Custos da Distribuição	27
3.5. Contrato de Garantia de Liquidez.....	27
3.6. Destinação dos Recursos	27
4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO	27
4.1. Tributação do Fundo	28
4.2. Tributação dos Investidores	28
4.3. Tributação do IOF/Títulos.....	29
5. FATORES DE RISCO	29
5.1. Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta.....	29
5.2. Risco do Fundo Ser Genérico	29
5.3. Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos	29
5.4. Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários	29
5.5. Riscos de Liquidez.....	30
5.6. Risco de Concentração de Propriedade de Quotas do Fundo.....	30
5.7. Risco de Concentração da Carteira do Fundo	30
5.8. Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros.....	31
5.9. Risco de Crédito	31
5.10. Risco de Desapropriação	31
5.11. Risco de Sinistro	31
5.12. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos ou Conjuntura Macroeconômica - Política Governamental e Globalização.....	31
5.13. Risco Tributário.....	32

5.14. Condições Externas e Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários	32
5.15. Informações Contidas Neste Prospecto.....	32
5.16. Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo ..	32
5.17. Risco de Diluição do Investimento do Quotista no Fundo após a 3ª Emissão.....	33
6. ADMINISTRADORA	33
6.1. Instituição Administradora	33
6.2. Declaração nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03	33
7. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA	34
8. IDENTIFICAÇÕES	34
8.1. Instituição Administradora e Coordenadora Líder	34
8.2. Auditores Independentes Responsáveis.....	35
8.3. Instituição Depositária	35
8.4. Assessor Jurídico da Oferta	35
8.5. Empresa Responsável por Laudos de Avaliação de Ativos.....	35
9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	36
10. ANEXOS.....	36
10.1. Ata de Assembléia Geral Extraordinária que Deliberou a Emissão	37
10.2. Regulamento	41
10.3. Modelo de Boletim de Subscrição	64
10.4. Contrato de Escrituração de Quotas.....	66
10.5. Comprovante de Pagamento da Taxa de Fiscalização	74
10.6. Declaração de Admissão de Negociação das Quotas junto à BM&FBOVESPA	77
10.7. Declaração nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400/03	79
10.8. Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade.....	81

DEFINIÇÕES

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

Administradora	Instituição responsável pela administração do Fundo – Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
AGE	Assembleia Geral Extraordinária de quotistas do Fundo
AGO	Assembleia Geral Ordinária de quotistas do Fundo
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
Coordenador Líder	Instituição responsável pela colocação das quotas do Fundo no mercado – Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
Emissão	Emissão de quotas do Fundo
Fundo	CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Instituição Depositária	Instituição financeira contratada pelo Fundo para manter as quotas em contas de depósito em nome de seus respectivos titulares, bem como responsável pela escrituração das quotas do Fundo – Banco Itaú S.A.
Investidores	Pessoas Físicas e Jurídicas, Investidores Institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento
Maioria Simples	Voto dos quotistas que representem metade mais uma das quotas detidas pelos quotistas presentes na Assembleia Geral
Maioria Absoluta	Voto dos quotistas que representem metade mais uma das quotas emitidas pelo Fundo
Oferta	Oferta Pública de Distribuição Pública da 3ª Emissão de quotas do Fundo
Quotas	Quotas do Fundo
Quotistas	Titulares das quotas de Emissão do Fundo
Regulamento	Regulamento do Fundo

RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO

Emissor	CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Administradora	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Quantidade de quotas da 3ª Emissão	100.000 (cem mil)
Valor da 3ª Emissão	R\$ 131.340.000,00 (cento e trinta e um milhões, trezentos e quarenta mil reais), na data da primeira integralização da 3ª Emissão, a ser atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do Fundo
Número de Séries da 3ª Emissão	Em série única
Preço de Emissão e Valor da Quota	R\$ 1.313,40 (um mil, trezentos e treze reais e quarenta centavos) cada quota, a ser atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do Fundo
Taxa de Ingresso no Fundo	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores
Aplicação Inicial Mínima	Valor correspondente a 100 (cem) quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias, salvo se decorrentes do exercício do direito de preferência
Forma de Distribuição	Pública, com a participação de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários
Coordenador Líder	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. Poderão ser contratadas outras instituições para a intermediação da Oferta até a data de obtenção do registro da Oferta pela CVM
Tipo de Distribuição	Primária
Regime de Colocação	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços
Publicidade	Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 3ª Emissão estarão disponíveis na sede da Administradora e nos <i>websites</i> da Administradora – www.cshg.com.br , da CVM – www.cvm.gov.br e da BM&FBOVESPA – www.bmfbovespa.com.br e no DCI, se for caso
Admissão a negociação	As quotas serão negociadas exclusivamente no mercado secundário na BM&FBOVESPA, observado o disposto no item 2.8 deste Prospecto e no Regulamento do Fundo

RESUMO DA 1ª EMISSÃO DE QUOTAS DO FUNDO

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

RESUMO DA 2ª EMISSÃO DE QUOTAS DO FUNDO

Emissor	CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Administradora	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Quantidade de quotas da 2ª Emissão, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas	15.000 (quinze mil)
Valor da 2ª Emissão	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data da 1ª integralização de quotas
Número de Séries da 2ª Emissão	Série única
Preço de Emissão e Valor da Quota	R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada quota, atualizado pela variação do patrimônio líquido do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de quotas do Fundo

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. Histórico

1.1.1. O **CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** foi constituído por meio da Assembléia Geral de Constituição realizada entre os subscritores do Fundo em 27 de dezembro de 2006, após a subscrição e integralização da totalidade das quotas referente à 1ª Emissão de quotas do Fundo, no montante de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), divididos em 45.000 (quarenta e cinco mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma. A ata da referida Assembléia foi devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, São Paulo, sob o nº 1.732.703, em 27 de dezembro de 2006.

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

1.1.3. Em 19 de setembro de 2006 foi realizada reunião da Diretoria da Administradora que deliberou sobre a 2ª Emissão de quotas do Fundo correspondente a 15.000 (quinze mil) quotas, no montante total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, atualizado pela variação do patrimônio líquido do Fundo a partir da data da 1ª (primeira) integralização de quotas do Fundo. Referida Ata de Reunião de Diretoria foi devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, São Paulo sob o nº 1.717.164, em 1º de novembro de 2006, e retificada em 9 de novembro de 2006, conforme ata registrada sob o nº 1.719.066, em 9 de novembro de 2006.

1.1.4. A Oferta da 2ª Emissão de quotas do Fundo foi aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2007/002, em 23 de fevereiro de 2007.

1.2. Características Básicas do Fundo

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

1.2.2. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, e tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente “Shoppings Centers”.

1.2.3. O Fundo tem sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre IV, 7º andar, Chácara Itaim, CEP 04543-900, São Paulo, Estado de São Paulo.

1.2.4. A posição patrimonial do Fundo após a subscrição e integralização da totalidade das quotas referentes à 3ª Emissão será a constante do quadro a seguir:

Espécie	Subscrito		Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$)	Quantidade	Valor (R\$)
1ª Emissão	45.000	45.000.000,00 (*)	45.000	45.000.000,00 (*)
2ª Emissão	15.000	15.000.000,00 (**)	15.000	15.000.000,00 (**)
3ª Emissão	100.000	131.340.000,00 (***)	100.000	131.340.000,00 (***)

Totais	160.000	191.340.000,00	160.000	191.340.000,00
---------------	---------	----------------	---------	----------------

(*) Os valores das quotas do Fundo foram objeto de atualização pela variação do patrimônio líquido do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização da 1ª Emissão de quotas do Fundo.

(**) Os valores das quotas do Fundo foram objeto de atualização pela variação do patrimônio líquido do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização da 2ª Emissão de quotas do Fundo.

(***) Os valores das quotas do Fundo na data da primeira integralização da 3ª Emissão serão atualizados diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do Fundo.

1.2.5. As quotas do Fundo são objeto de negociação na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros desde 11 de dezembro de 2007, sob o código HGBS11.

1.2.5.1. Cotação mínima, média e máxima das quotas do Fundo nos últimos 02 (dois) anos:

	Mínima (R\$)	Média (R\$)	Máxima (R\$)
2007	1.135,00	1.165,38	1.210,00
2008	1.070,00	1.225,90	1.370,00

1.2.5.2. Cotação mínima, média e máxima das quotas do Fundo em cada trimestre dos últimos 02 (dois) anos:

	Mínima (R\$)	Média (R\$)	Máxima (R\$)
4tri07	1.135,00	1.165,38	1.210,00
1tri08	1.180,00	1.207,25	1.300,00
2tri08	1.200,00	1.259,77	1.310,00
3tri08	1.070,00	1.246,24	1.370,00
4tri08	1.112,00	1.159,78	1.205,00
1tri09	1.160,00	1.210,28	1.350,00

1.2.5.3. Cotação mínima, média e máxima das quotas do Fundo em cada mês, nos últimos 06 (seis) meses:

	Mínima (R\$)	Média (R\$)	Máxima (R\$)
Nov-08	1.120,00	1.167,79	1.195,00
Dez-08	1.150,00	1.166,49	1.195,00
Jan-09	1.160,00	1.196,38	1.200,00
Fev-09	1.170,00	1.201,68	1.250,00
Mar-09	1.250,00	1.265,93	1.350,00
Abr-09	1.300,00	1329,65	1.350,00

1.2.5.4. Distribuição de rendimentos mensais desde a constituição do Fundo:

	Data Pagamento	Valor / Cota	Rentabilidade sobre o Valor de Emissão (R\$ 1.000,00)
Jan-07	14-fev-07	R\$ 9,3708	0,94%
Fev-07	14-mar-07	R\$ 9,5218	0,95%
Mar-07	16-abr-07	R\$ 7,1831	0,72%
Abr-07	15-mai-07	R\$ 8,5000	0,85%
Mai-07	15-jun-07	R\$ 10,3750	1,04%

Jun-07	16-jul-07	R\$ 8,0000	0,80%
Jul-07	14-ago-07	R\$ 8,7000	0,87%
Ago-07	17-set-07	R\$ 9,0000	0,90%
Set-07	15-out-07	R\$ 9,0000	0,90%
Out-07	16-nov-07	R\$ 9,0000	0,90%
Nov-07	14-dez-07	R\$ 9,5000	0,95%
Dez-07	15-jan-08	R\$ 10,0000	1,00%
Jan-08	18-fev-08	R\$ 10,0000	1,00%
Fev-08	13-mar-08	R\$ 9,5000	0,95%
Mar-08	14-abr-08	R\$ 10,2000	1,02%
Abr-08	15-mai-08	R\$ 10,2000	1,02%
Mai-08	13-jun-08	R\$ 10,2000	1,02%
Jun-08	15-jul-08	R\$ 12,3000	1,23%
Jul-08	14-ago-08	R\$ 10,4000	1,04%
Ago-08	12-set-08	R\$ 10,4000	1,04%
Set-08	14-out-08	R\$ 10,4000	1,04%
Out-08	14-nov-08	R\$ 10,4000	1,04%
Nov-08	12-dez-08	R\$ 10,4000	1,04%
Dez-08	15-jan-09	R\$ 10,4000	1,04%
Jan-09	13-fev-09	R\$ 10,4000	1,04%
Fev-09	13-mar-09	R\$ 10,6500	1,07%
Mar-09	15-abr-09	R\$ 10,6500	1,07%
Abr-09	15-mai-09	R\$ 10,6500	1,07%

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

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

II. adquirir ou alienar empreendimentos imobiliários para o patrimônio do Fundo de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo I do Regulamento do Fundo, denominado "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade", incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso referida aquisição não se enquadre nos critérios estabelecidos no referido Anexo I do Regulamento do Fundo, esta deverá ser previamente aprovada pelos quotistas do Fundo, na forma dos artigos 24 e 29 de seu Regulamento.

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

1.2.7. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a proprietária fiduciária dos empreendimentos imobiliários adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento do Fundo.

1.2.8. Os empreendimentos imobiliários que integram o patrimônio do Fundo serão locados, arrendados ou alienados, sendo que por força do Artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação referentes aos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo serão automaticamente sub-rogados pelo Fundo quando da transferência desses empreendimentos ao Fundo, nos termos de seu Regulamento.

1.2.8.1. Os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os empreendimentos imobiliários locados ou arrendados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário ou o arrendatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

1.2.9. O Fundo tem como política de investimentos a aplicação de recursos na aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais devidamente construídos no território brasileiro, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, incluindo-se ações ou quotas de sociedades sediadas no Brasil cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário brasileiros, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "Shoppings Centers", não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo. De acordo com a política de investimentos do Fundo e com a Instrução CVM 472/08 que não contém disposições a tal respeito, não há segregação percentual de aplicação dos recursos do Fundo por tipo de ativo. A aplicação de recursos pelo Fundo até a presente data concentrou-se predominantemente em ativos de natureza imobiliária. No entanto, por força das novas regras trazidas pela Instrução CVM nº 472/08 e, em consonância com sua política de investimentos, o Fundo poderá aplicar seus recursos em valores mobiliários, observadas as disposições da referida Instrução CVM nº 472/08.

1.2.9.1. Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I. prédios e empreendimentos imobiliários em geral destinados à atividade comercial, notadamente **SHOPPING CENTERS**;
- II. lojas e salas comerciais;
- III. direitos sobre empreendimentos imobiliários;
- IV. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;
- V. quotas de outros fundos de investimento imobiliário; e

VI. quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos itens acima listados, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor, observado o disposto no item 1.2.10 abaixo.

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

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

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

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

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

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

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

Os critérios utilizados consideram que os ativos devem possuir uma área bruta locável maior ou igual a 15.000 m².

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

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

Os ativos objeto do Fundo devem estar em operação quando da sua aquisição. Empreendimentos maturados possuem diversificação de lojas e público definido e

permitem que a análise econômica e financeira seja feita baseada em dados reais provenientes do histórico de funcionamento e operação.

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

A avaliação dos shoppings centers utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 Empreendimentos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), observados os “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade” constantes do Anexo 10.8 do presente Prospecto, elaborado pela Administradora do Fundo, com base em premissas e informações constantes dos laudos de avaliação dos ativos. O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

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

A aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário deverá ser feita pelo Fundo desde que as atividades desenvolvidas por tais sociedades e, no caso dos fundos de investimento imobiliário, suas políticas de investimentos, sejam compatíveis com a política de investimentos do Fundo.

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

1.2.9.5. Os recursos temporariamente não alocados em empreendimentos imobiliários são aplicados em valores mobiliários, conforme o inciso VI do item 1.2.9.1 do Prospecto, sendo a responsável pela gestão dos fundos de renda fixa em que o Fundo aplica tais recursos a própria Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., Administradora do Fundo, cujo endereço e contato comercial encontram-se no item 8 deste Prospecto.

1.2.9.6. O Fundo não possui, na presente data, qualquer acordo, termo, entendimento, memorando ou contrato, verbal ou escrito, com empresa para prestação de serviços de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo nos termos do artigo 31, inciso II da Instrução CVM 472/08.

1.2.9.7. O Fundo não possui, na presente data, qualquer acordo, termo, entendimento, memorando ou contrato, verbal ou escrito, com empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes de seu patrimônio, a exploração dos direitos de superfície e a comercialização dos respectivos empreendimentos, nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472/08.

A administração dos empreendimentos imobiliários detidos pelo Fundo é realizada por empresas especializadas, definidas e contratadas conforme deliberações ocorridas nas reuniões de empreendedores, das quais o Fundo participa na qualidade de condômino titular de fração ideal dos empreendimentos imobiliários. O Fundo, em decorrência do fato de não ter participação majoritária em nenhum dos empreendimentos imobiliários de que participa, não tem relação direta nem responsabilidade exclusiva pela contratação com tais empresas especializadas.

1.2.10. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada de acordo com o Artigo 8º do Regulamento do Fundo, deverá ser aplicada em ativos e aplicações de renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, a exclusivo critério da Administradora.

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

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

- I. O Fundo deverá distribuir a seus quotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, deduzidas das reservas abaixo descritas, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma de seu Regulamento aos titulares de quotas que estiverem registradas como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.
- II. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”) pela Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos quotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos empreendimentos imobiliários; (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) encargos condominiais referentes a indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva.
- III. Para a aquisição de novos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo poderá ser formada uma reserva de aquisição (“Reserva de Aquisição”) pela Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do Fundo, por meio da retenção de até 10% (dez por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos quotistas no semestre.

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

1.2.12. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, menos: (i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período; (ii) os valores devidos a qualquer consultor de investimentos ou contratado pelo Fundo, nos termos do Regulamento, durante tal período; (iii) quaisquer reservas e demais despesas previstas no Regulamento do Fundo para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e com o Regulamento do Fundo.

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

1.2.13.1. O percentual mínimo a que se refere o item 1.2.11.1. acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

1.2.13.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 1.2.13. deste Prospecto os titulares de quotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das quotas do Fundo.

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

- I. a fração ideal de **30%** (trinta por cento) dos imóveis que compõem parte do **SHOPPING CENTER PLAZA SUL**, situado na Praça Leonor Kaupa, nº 100, 21º Subdistrito – Saúde, na Capital do Estado de São Paulo, por meio da celebração da Escritura de Compra e Venda, lavrada em 28 de dezembro de 2006, no 23º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, livro 2820, folhas 141 a 216 e da Escritura de Compra e Venda, lavrada em 14 de junho de 2007, no 23º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, livro 2851, folhas 219 a 288. O Fundo possui o domínio e a posse, bem como todos os direitos e ações sobre a mencionada fração ideal do imóvel, e pode usar, gozar e dispor do imóvel, respeitada a proporção aquisitiva acima definida.

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

O preço da transação foi estabelecido com base em laudo de avaliação econômica, o qual foi elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais (a identificação completa da

empresa encontra-se no item 8.6 do presente Prospecto), especialmente contratada, que se encontra arquivado na sede da Administradora, correspondendo ao montante de **R\$ 21.534.405,00** (vinte e um milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e cinco reais) e demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo.

A fração ideal correspondente a 10% (dez por cento) foi adquirida da FUNDAÇÃO COSIPA DE SEGURIDADE SOCIAL - FEMCO, entidade fechada de previdência complementar, pessoa jurídica de direito privado, de fins previdenciários, assistenciais e não lucrativos, com autonomia patrimonial e financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Avenida Conselheiro Nébias, nº 368-A, 5º, 6º e 7º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 4 6.481.917/0001-56.

O preço da transação foi estabelecido com base em laudo de avaliação econômica, o qual foi elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais (a identificação completa da empresa encontra-se no item 8.6 do presente Prospecto), especialmente contratada, que se encontra arquivado na sede da Administradora, correspondendo ao montante de **R\$ 12.500.000,00** (doze milhões e quinhentos mil reais) e demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo. O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de ônus e gravames até a presente data.

O **SHOPPING CENTER PLAZA SUL** está instalado na Zona Sul de São Paulo desde 1994, tendo como zona de influência as regiões do Jabaquara, Jardim da Saúde, Vila Mariana, Aeroporto, Aclimação, Planalto Paulista, Ipiranga e Municípios do ABCD. O empreendimento conta com aproximadamente 26,8 mil m² de área bruta locável, abrigando cerca de 221 lojas, sendo 6 âncoras. A administração é realizada pela Unishopping Administradora Ltda., empresa do grupo Sonae Sierra.

A participação do **SHOPPING CENTER PLAZA SUL** correspondeu a 67,5% da receita bruta do Fundo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008.

- II. a fração ideal de **29%** (vinte e nove por cento) do imóvel que compõe o empreendimento **TIVOLI SHOPPING CENTER**, situado na Rua Osmio, nº 699, objeto da matrícula nº 31.842 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, por meio da celebração da Escritura de Compra e Venda, lavrada em 16 de janeiro de 2007, no 23º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, livro 2820, folhas 325 a 332 e da Escritura de Compra e Venda, lavrada em 28 de maio de 2007, no 1º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, livro 3738, folhas 177 a 180. O Fundo possui o domínio e a posse, bem como todos os direitos e ações sobre a mencionada fração ideal do imóvel, e pode usar, gozar e dispor do imóvel, respeitada a proporção aquisitiva acima definida.

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

O preço da transação foi estabelecido com base em laudo de avaliação econômica, o qual foi elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais (a identificação completa da empresa encontra-se no item 8.6 do presente Prospecto), especialmente contratada, que se encontra arquivado na sede da Instituição Administradora, correspondendo ao montante de **R\$ 13.300.000,00** (treze milhões e trezentos mil

reais) e demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo. O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de ônus e gravames até a presente data.

O **TIVOLI SHOPPING CENTER** está instalado em Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo desde 1996, tendo como zona de influência a região de Americana. O empreendimento conta com aproximadamente 21,9 mil m² de área bruta locável, abrigando cerca de 145 lojas, sendo 7 âncoras. A administração é realizada pela Unishopping Administradora Ltda., empresa do grupo Sonae Sierra.

A participação do **TIVOLI SHOPPING CENTER** correspondeu a 21,8% da receita bruta do Fundo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008.

A aquisição dos ativos acima mencionados atendeu integralmente aos "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade" constantes do Anexo I ao Regulamento do Fundo, elaborado pela Administradora do Fundo com base nas premissas e informações constantes do laudo de avaliação dos ativos. Os empreendimentos nos quais o Fundo possui imóveis para renda encontram-se globalmente segurados quanto aos riscos em montantes considerados suficientes pela Administradora.

A taxa percentual de ocupação dos imóveis acima referidos em cada um dos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro da Oferta pode ser assim demonstrada:

Shopping Center Plaza Sul	2004	2005	2006	2007	2008
Ocupação anual média	91%	93%	86%	96%	98%

Tivoli Shopping Center	2004	2005 (*)	2006	2007	2008
Ocupação anual média	n/a	93%	93%	94%	98%

(*) Refere-se somente ao mês de dezembro

1.2.14.1. O Fundo arrematou, em 07 de março de 2009, em leilão público realizado por Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A., participação correspondente a 4,96% (quatro vírgula noventa e seis por cento) do empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA**, localizado na Rua Dr. João Ribeiro, n.º 304, Penha da França, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Tal participação objeto da arrematação pelo Fundo compreende (i) a fração ideal de 8% (oito por cento) do imóvel objeto da matrícula n.º 118.070 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (lote 098), que compõe parte do empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA** e (ii) a assunção de todos os direitos e obrigações constantes do Instrumento Particular de Promessa de Permuta e Outras Avenças, firmado entre Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. e Sonaeimo Empreendimentos Comerciais Ltda. em 20 de fevereiro de 2003, relativo a outros imóveis que compõem o empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA** que não o mencionado no item (i) acima. O valor total da participação arrematada em leilão pelo Fundo, acima mencionada, corresponde a R\$ 4.859.250,00 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, duzentos e cinquenta reais). Referida arrematação foi realizada em estrita consonância com os "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade" constantes do Anexo I ao Regulamento do Fundo, e o laudo de avaliação econômica, o qual foi elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais (a identificação completa da empresa encontra-se no item 8.6 do presente Prospecto), especialmente contratada, encontra-se arquivado na sede da Instituição Administradora.

A aquisição da participação arrematada em leilão estava condicionada ao não exercício do direito de preferência pelos demais co-proprietários do referido empreendimento. Tal direito não foi exercido por qualquer dos co-proprietários dentro do prazo legal, conforme comunicação recebida em 07 de maio de 2009 do Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. pelo Fundo. Dessa maneira, a Administradora tomará as providências cabíveis para a efetivação da aquisição da fração ideal do imóvel e da conseqüente participação no empreendimento mencionado na presente cláusula 1.2.14.1, a ser oportunamente comunicada quando de sua formalização.

Após a efetivação da aquisição da referida fração ideal do imóvel e da referida participação no empreendimento, o Fundo possuirá o domínio e a posse, bem como todos os direitos e ações sobre a fração ideal de 8% (oito por cento) do mencionado imóvel, bem como a posse e os direitos aquisitivos sobre fração ideal dos demais imóveis objeto do Instrumento Particular de Promessa de Permuta e Outras Avenças, acima descrito, que compõem o empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA**, passando a ter direito, desta forma, a 4,96% dos resultados do mencionado empreendimento, e poderá usar, gozar e dispor do empreendimento, respeitada a proporção aquisitiva acima definida e observadas as disposições condominiais aplicáveis ao empreendimento.

Referido empreendimento encontra-se globalmente segurado quanto aos riscos em montantes considerados suficientes pela Administradora.

O **SHOPPING CENTER PENHA** está instalado em São Paulo, Estado de São Paulo desde 1992, tendo como zona de influência a zona leste da Cidade. O empreendimento conta com aproximadamente 29,6 mil m² de área bruta locável, abrigando cerca de 232 lojas, sendo 06 âncoras. A administração é realizada pela Unishopping Administradora Ltda., empresa do grupo Sonae Sierra.

O valor de arrematação do **SHOPPING CENTER PENHA** correspondeu a 8,15% do patrimônio líquido do Fundo apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008.

A taxa percentual de ocupação do **SHOPPING CENTER PENHA** em cada um dos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro da Oferta pode ser assim demonstrada:

Shopping Center Penha	2004	2005	2006	2007	2008
Ocupação anual média	78%	86%	91%	93%	95%

1.2.15. A Administradora, consoante com o disposto no Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472/08, e às expensas do Fundo, poderá contratar um Consultor de Investimentos, para que este preste os seguintes serviços:

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

- III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

1.2.15.1 A contratação, substituição ou destituição do consultor de investimentos será realizada livremente pela Administradora e poderá também ser determinada pela Assembléia Geral de quotistas.

1.2.15.2. Caso a contratação do Consultor de Investimentos acarrete aumento de despesas do Fundo, tal contratação deverá ser aprovada em Assembléia Geral de quotistas, conforme definição do Art. 18, inciso X da Instrução CVM 472/08.

1.2.16. O Fundo poderá ter um representante dos quotistas eleitos pela Assembléia Geral, com a observância dos requisitos previstos no artigo 30 do Regulamento do Fundo.

1.3. Taxas e Encargos do Fundo

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

- I. remuneração da Administradora;
- II. remuneração do Consultor de Investimentos, se houver;
- III. remuneração de empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, se houver;
- IV. as taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- V. as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento do Fundo;
- VI. as despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive com as comunicações feitas aos quotistas;
- VII. quaisquer despesas inerentes à constituição do Fundo, inclusive as referentes a gastos da distribuição primária de quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- VIII. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- IX. os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas pagas sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que componham o patrimônio do Fundo;
- X. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;
- XI. 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;

- XII. as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização da Assembléia Geral de quotistas;
- XIII. outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do Fundo, em especial as relativas à manutenção, conservação, reparos e segurança dos ativos integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembléia Geral de quotistas;
- XIV. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo; e
- XV. despesas com laudo de avaliação dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvadas as despesas com laudo de avaliação para a aquisição de empreendimentos imobiliários, que irão integrar os custos de aquisição destes.

1.3.2. Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas no item 1.3.1 acima, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos empreendimentos imobiliários ou de direitos sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

1.4. Remuneração da Administradora

1.4.1. Pela prestação dos serviços de administração do Fundo será devida à Administradora uma taxa de administração a qual corresponderá à quantia equivalente a **1,5%** (um e meio por cento) ao ano do valor total de mercado das quotas do Fundo, negociadas na BM&FBOVESPA, apurado diariamente. Tais honorários serão pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Características Básicas da Oferta Referente à 3ª Emissão

Espécie	Quantidade	Preço (R\$) *	Montante (R\$) *
Quotas	100.000	1.313,40	131.340.000,00

(*) O valor das quotas será atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização da 3ª Emissão de quotas do Fundo.

2.1.1. Quadro das despesas da 3ª Emissão

Tipo de Despesa	Valor em R\$
Comissão de coordenação e colocação (*)	0
Taxa de Fiscalização CVM	82.870,00
Anúncios de início e encerramento da distribuição	5.050,00
Custos totais	87.920,00

(*) Não haverá cobrança de comissão de coordenação e colocação.

2.1.2. Cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Fiscalização relativa à distribuição pública das quotas consta do Anexo 10.5 deste Prospecto.

2.2. Montante da Oferta, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

2.2.1. A 3ª Emissão foi levada à apreciação dos quotistas do Fundo em Assembléia Geral Extraordinária de quotistas realizada em 02 de abril de 2009, conforme edital de convocação publicado no jornal O Estado de São Paulo, em sua edição de 24 de março de 2009, Caderno Economia, página B13 e encaminhado aos quotistas por carta.

2.2.2. O montante total da 3ª Emissão do Fundo é de **R\$ 131.340.000,00** (cento e trinta e um milhões, trezentos e quarenta mil reais), divididos em 100.000 (cem mil) quotas, no valor unitário de R\$ 1.313,40 (um mil, trezentos e treze reais e quarenta centavos), na data da primeira integralização da referida Emissão, a ser atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do Fundo. O preço unitário de emissão foi calculado com base no valor de negociação das quotas no mercado secundário e na expectativa de rentabilidade futura do Fundo e de seus ativos, fundamentada por laudos de avaliação econômico-financeiros dos empreendimentos imobiliários. O preço de emissão é a média ponderada entre o valor de negociação médio do período de 120 (cento e vinte) dias contados de 29/09/2008 até 24/03/2009, com peso de 2/3 (dois terços), e entre os valores apurados pelos referidos laudos de avaliação, com peso de 1/3 (um terço). Os laudos foram elaborados por empresas independentes e seguiram os "Critérios de Avaliação e Estudo de Viabilidade" constantes no Anexo I do Regulamento do Fundo.

2.2.3. Será garantido aos quotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição e integralização das quotas objeto da 3ª Emissão, na proporção do número de quotas que possuíam na data de realização da Assembléia Geral Extraordinária que aprovou a 3ª Emissão em 02 de abril de 2009, devendo tal direito ser exercido no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data de concessão do registro da 3ª Emissão pela CVM.

2.2.4. As quotas da 3ª Emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima de 100 (cem) quotas, exceto em caso de exercício integral ou parcial do direito de preferência, conforme itens 2.4.5.II e 2.6.4 do presente Prospecto, por cada quotista titular de tal direito, não sendo admitidas quotas fracionárias. Caso não seja possível o agrupamento das quotas que não tiverem sido subscritas por atuais ou novos quotistas em lotes mínimos de 100 (cem) quotas até o encerramento da Oferta, tais quotas serão objeto de cancelamento.

2.2.5. O prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas da 3ª Emissão é de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da concessão, pela CVM, do respectivo registro de distribuição de quotas do Fundo, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pelo referido órgão, a seu exclusivo critério.

2.2.6. A presente Oferta não será cancelada caso, até o final do prazo de subscrição, seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 5.000 (cinco mil) quotas da 3ª Emissão ("**Quantidade Mínima de Subscrição**"). Caso tenham sido subscritas quotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das quotas objeto da Oferta ("**Subscrição Parcial**"), somente as quotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das quotas. Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do prazo de subscrição, a presente Oferta será cancelada, devendo a instituição financeira responsável pela escrituração das quotas adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a conseqüente devolução aos subscritores, na proporção do número de quotas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, incluídos eventuais rendimentos líquidos

auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

2.2.7. Após subscrição e integralização da totalidade das 100.000 (cem mil) quotas da 3ª Emissão, pelo valor inicial de R\$ 1.313,40, o valor final das quotas do Fundo será diluído de acordo com o valor patrimonial das 60.000 (sessenta mil) quotas das emissões anteriores (R\$ 1.048,24 no encerramento de março de 2009). O valor patrimonial das 160.000 (cento e sessenta mil) quotas será, com essa diluição, de R\$ 1.213,96 cada.

O quotista que não exercer seu direito de preferência para subscrição de quotas da 3ª Emissão do Fundo possuirá 37,5% de sua participação inicial no Fundo, considerando que o Fundo passará de 60.000 (sessenta mil) quotas para um total de 160.000 (cento e sessenta mil) quotas.

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

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

2.2.10. O estudo de viabilidade econômico-financeira é parte integrante do Regulamento do Fundo e constitui o Anexo 10.8 do presente Prospecto.

2.3. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

2.3.1. A seguir apresenta-se um cronograma estimado das etapas da Oferta:

Evento	Data de Realização / Data Prevista
Protocolo do Pedido de Registro na CVM	24/04/2009
Disponibilização do Prospecto Preliminar	24/04/2009
Obtenção do Registro da Oferta na CVM	25/06/2009
Disponibilização do Prospecto Definitivo	25/06/2009
Publicação do Anúncio de Início de Distribuição	26/06/2009
Início do Prazo de Oferta Pública	26/06/2009
Encerramento do Prazo para Oferta Pública	23/12/2009
Publicação do Anúncio de Encerramento	23/12/2009

2.4. Direitos, Vantagens e Restrições das Quotas

2.4.1. A cada quota corresponde um voto nas Assembléias Gerais do Fundo.

2.4.2. As quotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não são resgatáveis e possuem a forma escritural e nominativa.

2.4.3. Somente as quotas subscritas e integralizadas fazem jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, a partir do respectivo mês de sua integralização.

2.4.4. Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os quotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado o item 1.2.13.

2.4.5. Por proposta da Administradora, o Fundo poderá ainda, encerrado o processo de emissão previsto em Regulamento, realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de quotistas, após obtida prévia autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. o valor de cada nova quota deverá ser fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de quotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) o valor de mercado das quotas já emitidas;
- II. aos quotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas quotas pela CVM;
- III. na nova emissão, os quotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros; e
- IV. as quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes.

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

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

2.5. Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo

2.5.1. A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, todas e quaisquer informações e documentos relativos ao Fundo e à 3ª Emissão, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar quotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do Fundo.

2.5.2. As informações relativas ao Fundo estarão disponíveis na sede da Administradora e serão veiculadas nos *websites* da Administradora – www.cshg.com.br, da CVM – www.cvm.gov.br e da BM&FBOVESPA – www.bmfbovespa.com.br e publicadas, se assim o exigir a legislação, no jornal DCI.

2.6. Público Alvo

2.6.1. De acordo com o item 2.7 do presente Prospecto e do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, o Coordenador Líder declara que o Fundo é destinado a investidores pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, doravante em conjunto denominados “Investidores”, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e eqüitativo.

2.6.2. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das quotas do Fundo.

2.6.3. Não há restrições quanto a limite de propriedade de quotas do Fundo por um único quotista, salvo o disposto no 2.6.3.1 que segue.

2.6.3.1. Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das quotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento), ressaltado o disposto no item 4.2.2. deste Prospecto.

2.6.4. A presente Oferta das quotas do Fundo será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) será garantido o exercício do direito de preferência para os quotistas do Fundo, na proporção do número de quotas que possuírem na data de realização da Assembléia Geral Extraordinária que aprovou a 3ª Emissão, devendo tal direito ser exercido no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data de concessão do registro da 3ª Emissão pela CVM; (iii) serão atendidos quaisquer investidores interessados na subscrição das quotas, observado o direito de preferência descrito no item (ii) acima; (iv) deverá ser observado ainda que somente poderão ser subscritas quantidades mínimas de quotas no valor correspondentes a 100 (cem) quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias, exceto se decorrentes do exercício do direito de preferência.

2.7. Declaração de Inadequação

2.7.1. O investimento em quotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas quotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas quotas, sendo que os seus quotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário.

2.8. Admissão à Negociação das Quotas do Fundo em Bolsa de Valores

2.8.1. As quotas, após integralizadas, passarão a ser negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (BM&FBOVESPA).

2.8.2. A BM&FBOVESPA, conforme declaração constante do Anexo 10.6 a este Prospecto, deferiu o pedido de admissão à negociação das quotas do Fundo.

2.9. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

2.9.1. A Administradora poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da

apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

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

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

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

2.9.5. Além da publicação do Anúncio de Retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

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

3. DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Condições do Contrato de Distribuição

3.1.1. Coordenador Líder:

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

CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, Torre IV, 7º andar

Chácara Itaim – São Paulo – SP

CEP 04543-900

3.1.2. Poderão ser contratadas outras instituições intermediárias com o fim específico de distribuir, sob o regime de melhores esforços, as quotas objeto da presente Oferta, por meio da adesão ao contrato de distribuição a ser firmado até a data de obtenção do registro da Oferta.

3.1.3. O Coordenador Líder terá o prazo máximo para distribuição primária das quotas da 3ª Emissão do Fundo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de concessão do respectivo registro da 3ª Emissão pela CVM, para a colocação das quotas da referida emissão junto ao público, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pelo referido órgão, a seu exclusivo critério, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável pela quantidade eventualmente não subscrita.

3.2. Relação do Fundo com o Coordenador Líder

3.2.1. O Coordenador não subscreverá quotas do Fundo, sendo responsável pela colocação das quotas do Fundo, sob regime de melhores esforços.

3.2.2. O Coordenador exerce a função de Administradora do Fundo.

3.3. Procedimentos da Distribuição

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

3.4. Demonstrativo dos Custos da Distribuição

3.4.1. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Espécie	Quantidade	Preço (R\$) (*)	Montante R\$ (*)	% do Montante
Quotas	100.000 (*)	1.313,40	131.340.000,00	100%
	Comissão de coordenação e colocação (**)		0	0
	Taxa de Fiscalização CVM		82.870,00	0,063%
	Anúncios de início e encerramento da distribuição		5.050,00	0,004%
	Custos Totais (***)		87.920,00	0,067%

(*) O valor das quotas será atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo desde a data da primeira integralização de quotas da 3ª Emissão.

(**) Não haverá cobrança de comissão de coordenação e colocação.

(***) Os custos da presente Oferta serão pagos e reembolsados pelo Fundo.

3.4.2. Abaixo segue descrição do custo unitário do lançamento da Oferta:

Título	Preço de Emissão (R\$)	Custo unitário (*) (R\$)	Montante Líquido para o Fundo (R\$)
Quotas	1.313,40	0,88	1.312,52

(*) Os custos da presente Oferta serão pagos e reembolsados pelo Fundo.

3.5. Contrato de Garantia de Liquidez

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

3.6. Destinação dos Recursos

3.6.1. Os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "Shopping Centers", que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com os "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade" (Anexo I do Regulamento do Fundo e Anexo 10.8 do presente Prospecto) elaborado pela Administradora do Fundo, e desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

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

4.1. Tributação do Fundo

4.1.1. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

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

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

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

4.2. Tributação dos Investidores

4.2.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos quotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de **20% (vinte por cento)**. A mesma tributação aplica-se no resgate das quotas, em caso de liquidação do Fundo.

4.2.2. Cumpre ressaltar que, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, 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 quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas.

4.2.3. Havendo alienação de quotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento) (IN SRF nº 25/01, artigos 10 e 11):

- I. Beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer na bolsa; e
- II. Beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

4.2.4. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS,

ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos do Decreto nº 5.442/05, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

4.3. Tributação do IOF/Títulos

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

5. FATORES DE RISCO

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

5.1. Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta

5.1.1. Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à 3ª Emissão até o final do prazo de subscrição da presente Oferta, a instituição depositária responsável pela subscrição irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

5.2. Risco do Fundo Ser Genérico

5.2.1. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar um empreendimento imobiliário para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, sem prévia anuência dos quotistas, adquirir empreendimentos imobiliários para o patrimônio do Fundo, caso estes se enquadrem nos “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade”.

5.3. Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos

5.3.1. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as quotas referente à 3ª Emissão, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

5.4. Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários

5.4.1. Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por empreendimentos imobiliários ou por direitos relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de quotas dos fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo de

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

5.5. Riscos de Liquidez

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

5.6. Risco de Concentração de Propriedade de Quotas do Fundo

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

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

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

5.6.4. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, somente 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 quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas.

5.7. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

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

5.7.2. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos empreendimentos imobiliários pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos

empreendimentos imobiliários a serem adquiridos, notadamente "Shopping Centers", estarão sempre locadas ou arrendadas.

5.8. Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros

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

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

5.9. Risco de Crédito

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

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

5.10. Risco de Desapropriação

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

5.11. Risco de Sinistro

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

5.11.2. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira.

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

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

5.12.2. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo.

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

5.13. Risco Tributário

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

5.14. Condições Externas e Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários

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

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

5.15. Informações Contidas Neste Prospecto

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

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

5.16. Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

5.16.1. Os empreendimentos imobiliários que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no

pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos quotistas do Fundo.

5.17. Risco de Diluição do Investimento do Quotista no Fundo após a 3ª Emissão

5.17.1. A subscrição e integralização da totalidade das 100.000 (cem mil) quotas da 3ª Emissão, pelo valor inicial de R\$ 1.313,40 diluirá a posição do quotista que decidir por não exercer seu direito de preferência para aquisição de quotas da 3ª Emissão. O valor final das quotas do Fundo será diluído de acordo com o valor patrimonial das 60.000 (sessenta mil) quotas das emissões anteriores (R\$ 1.048,24 no encerramento de março de 2009). O valor patrimonial das 160.000 (cento e sessenta mil) quotas será, com essa diluição, de R\$ 1.213,96 cada.

6. ADMINISTRADORA

6.1. Instituição Administradora

6.1.1. A administração do Fundo é realizada pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“**Administradora**”), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, tendo sido indicado o Sr. André Luiz de Santos Freitas como Diretor Responsável.

6.1.2. A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores é uma instituição financeira que atua no mercado brasileiro desde 1981, e nestes anos tornou-se uma referência em prestação de serviços. Administrando um volume superior a R\$ 29 bilhões por meio de fundos de investimentos, carteiras administradas e operações estruturadas, foi apontada pela mídia especializada (Revista Investidor Institucional) como a instituição mais focada em assessorar clientes *private* no Brasil, além de ser uma das maiores administradoras de recursos deste segmento.

6.1.3. Recentemente a Hedging-Griffo celebrou acordo que prevê a transferência de seu controle acionário para o Credit Suisse, uma das maiores instituições financeiras do mundo, com gestão de um patrimônio superior a US\$ 36 bilhões, por meio de fundos de renda fixa, multimercados, ações e de carteiras administradas. No Brasil, administra R\$ 3 bilhões em ativos e é líder entre os bancos de investimentos, em particular nas áreas de ofertas de ações, corretagem e fusões e aquisições.

6.2. Declaração nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

6.2.1. A Administradora declara, nos termos da Declaração constante do Anexo 10.7 a este Prospecto, que o presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, do Fundo, da Administradora, de suas respectivas atividades e situação econômico-financeira e dos riscos inerentes à Oferta, sendo as informações prestadas verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

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

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

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

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

7.1.1. Os estudos de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos empreendimentos imobiliários que integram o patrimônio do Fundo foram elaborados pela Administradora do Fundo baseados em premissas e informações constantes nos laudos de avaliação dos ativos, com base em informações financeiras dos empreendimentos, tanto reais quanto projetadas, estimativas de mercado, premissas e cenários econômicos, que podem vir ou não a se concretizar.

7.1.2. As informações expostas possuem caráter indicativo, sendo que não há garantias de que representem os resultados reais futuros dos empreendimentos, e não são as únicas informações que devem ser consideradas pelos Investidores ao tomar uma decisão quanto ao investimento no Fundo. É recomendável a leitura atenta do Prospecto na sua totalidade, incluindo, mas não se limitando, a seção “Fatores de Risco”.

7.1.3. Os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo são, conforme determinado pela Política de Investimentos do Fundo (item 1.2.9. do Prospecto), administrados por empresas profissionais especializadas e de expertise comprovada no segmento, cujo objetivo é administrar os empreendimentos profissionalmente, aproveitando o potencial de mercado e gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido.

7.1.4. Além da constante interação junto às empresas administradoras dos shopping centers integrantes de seu patrimônio, o Fundo acompanha a evolução das medidas operacionais e investimentos realizados, bem como o impacto das mesmas nas expectativas de valor e resultado dos empreendimentos, através de avaliações econômico-financeiras contratadas. As avaliações são realizadas por empresas independentes, especializadas e de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) para valoração de ativos imobiliários urbanos.

7.1.5. A seleção e o efetivo investimento dos recursos do Fundo em novos empreendimentos imobiliários serão efetuados sempre em estrita consonância com os “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade” elaborados pela Administradora do Fundo, constantes como Anexo I de seu Regulamento, bem como o enquadramento dos empreendimentos na Política de Investimentos do Fundo.

7.1.6. Os estudos mais recentes relativos aos empreendimentos imobiliários que integram o patrimônio do Fundo, bem como os critérios para a elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira de empreendimentos imobiliários que poderão vir a ser adquiridos, integram o presente Prospecto como Anexo 10.8.

7.1.7. Os estudos referem-se aos empreendimentos imobiliários propriamente ditos, não à rentabilidade auferida pelo Fundo e por seus quotistas.

8. IDENTIFICAÇÕES

8.1. Instituição Administradora e Coordenadora Líder

Nome:	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ/MF nº:	61.809.182/0001-30
Endereço comercial:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830 Torre IV, 7º andar, Chácara Itaim – São Paulo/SP CEP 04543-900

Diretor responsável pela administração do Fundo:

Nome: **André Luiz de Santos Freitas**
Telefone: 55 11 3704-8600
Fac-símile: 55 11 3704-8666
Website: www.cshg.com.br

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome: **Alexandre A. L. Machado**
Telefone: 55 11 3704-8553
Fac-símile: 55 11 3704-8518
Email: imobiliario@cshg.com.br

8.2. Auditores Independentes Responsáveis

Nome: **PriceWaterhouseCoopers**
CNPJ/MF nº: 61.562.112/0001-20.
Endereço comercial: Av. Francisco Matarazzo, 1.400 – São Paulo/SP
CEP 05001-903
Telefone: 55 11 3674-2000
Contato: Marcos Paulo Putini

8.3. Instituição Depositária

Nome: **Banco Itaú S.A.**
CNPJ/MF nº: 60.701.190/0001-04
Endereço comercial: Praça Alfredo E. S. Aranha, 100, Torre Itaú – São Paulo/SP
CEP 04344-030
Telefone: 55 11 5029-4761
Contato: Luciano Magalhães Neto

8.4. Assessor Jurídico da Oferta

Nome: **De Vivo, Whitaker, Castro e Gonçalves Advogados**
CNPJ/MF nº: 01.844.973/0001-70
Endereço comercial: Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017
7º andar – São Paulo/SP
Telefone: 55 11 3048-3266
Fac-símile: 55 11 3048-3277
Contato: Renato Chiodaro

8.5. Empresa Responsável por Laudos de Avaliação de Ativos

Nome: **Consult Soluções Patrimoniais**
Razão Social: Aval Consult Engenharia de Avaliações LTDA
CNPJ/MF nº: 48.882.970/0001-39
Endereço comercial: Rua Nelson de Camargo, 393
1º andar – Osasco/SP
Telefone: 55 11 3699-6099
Contato: Luiz Antonio Gerardi

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O Prospecto da Oferta estará disponível para os investidores no endereço do Coordenador, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites www.cshg.com.br ou www.cvm.gov.br ou www.bmfbovespa.com.br.

Informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador, à Comissão de Valores Mobiliários ou ainda à BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro

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

São Paulo

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

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

Rua XV de Novembro, 275
CEP 01013-001
São Paulo - SP
Caixa Postal: 3456
Telefone: 55 11 3233-2000
Fax: 55 11 3242-3550

10. ANEXOS

10.1. Ata de Assembléia Geral Extraordinária que Deliberou a Emissão

CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF n.º 08.431.747/0001-06

ATAS DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADAS EM 02 DE ABRIL DE 2009

I - DATA, HORA E LOCAL: Aos 02 (dois) dias do mês de abril do ano de 2009, às 10:00 horas, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim, CEP 04543-900, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

II – CONVOCAÇÃO: Convocação publicada no jornal O Estado de São Paulo, em sua edição de 24 de março de 2009, Caderno Economia, página B13, e encaminhada aos quotistas por carta, conforme disposto no artigo 19, parágrafo segundo da IN CVM nº 472/08 e artigo 48 da IN CVM nº 409/04.

III – QUORUM: Presentes quotistas titulares da maioria de quotas emitidas pelo Fundo, conforme registros constantes na Lista de Presença de Quotistas.

IV – COMPOSIÇÃO DA MESA: Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Alexandre Augusto Leite Machado, que convidou a mim, Maria Cecília Carrazedo de Andrade, para secretariar os trabalhos.

V - ORDEM DO DIA:

1. em Assembléia Geral Ordinária: 1. Aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31/12/2008.

2. em Assembléia Geral Extraordinária: 1. Alteração do Regulamento do Fundo a fim de adaptá-lo às disposições contidas na Instrução CVM nº 472/08; 2. Alteração do Regulamento do Fundo; 3. Aprovação da 3ª emissão pública de quotas do Fundo prevista em Regulamento, a ser realizada no Brasil, no mercado secundário na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BOVESPA”), em regime de melhores esforços, nos termos das Instruções CVM nº 400/03 e nº 472/08, com a conseqüente alteração do Regulamento do Fundo; 4. Consolidação da nova redação do Regulamento do Fundo decorrente das deliberações constantes dos itens 1, 2 e 3 da presente ordem do dia; e 5. Autorização à Instituição Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

VI - DELIBERAÇÕES: Foram aprovadas, pelos titulares da maioria das quotas emitidas pelo Fundo, as seguintes matérias:

1. Contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31/12/2008;
2. Alteração do Regulamento do Fundo a fim de adaptá-lo às disposições contidas na Instrução CVM nº 472/08, conforme consolidação da nova redação do Regulamento constante do item 5 das presentes deliberações;
3. Alteração do Regulamento do Fundo, conforme consolidação da nova redação do Regulamento constante do item 5 das presentes deliberações;
4. A 3ª emissão pública de quotas prevista no Regulamento do Fundo, a ser realizada no Brasil, no mercado secundário da BOVESPA, em regime de melhores esforços, nos termos das Instruções CVM nº 400/03 e nº 472/08, observadas as seguintes novas características:

A. QUANTIDADE DE QUOTAS DA 3ª EMISSÃO: 100.000 (cem mil) quotas.

B. PREÇO DE EMISSÃO DAS QUOTAS: Valor unitário de R\$ 1,313,40 (hum mil, trezentos e treze reais e quarenta centavos), na data da primeira integralização da referida emissão, a ser atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do Fundo. O preço unitário de emissão foi calculado

com base no valor de negociação das quotas no mercado secundário e na expectativa de rentabilidade futura do Fundo e de seus ativos, fundamentada por laudos de avaliação econômico-financeiros dos empreendimentos imobiliários. O preço de emissão é a média ponderada entre o valor de negociação médio dos últimos 120 (cento e vinte) dias (29/09/2008 a 24/03/2009), com peso de 2/3 (dois terços), e entre os valores apurados pelos referidos laudos de avaliação, com peso de 1/3 (um terço). Os laudos foram elaborados por empresas independentes e seguiram os "Critérios de Avaliação e Estudo de Viabilidade" constantes no Anexo I do Regulamento do Fundo.

C. MONTANTE DA EMISSÃO: Montante total inicial de R\$ 131.340.000,00 (cento e trinta e um milhões, trezentos e quarenta mil reais). A Oferta não será cancelada caso, até o final do prazo de subscrição, seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 5.000 (cinco mil) quotas da Oferta ("Quantidade Mínima de Subscrição"). Caso tenham sido subscritas quotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das quotas objeto da Oferta ("Subscrição Parcial"), somente as quotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das quotas. Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do prazo para subscrição das quotas, a Oferta será cancelada, devendo a instituição financeira responsável pela escrituração das quotas adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente devolução aos subscritores, na proporção do número de quotas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

D. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO: Todas as quotas da 3ª emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, sendo a aplicação inicial mínima de 100 (cem) quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias. Na forma do Regulamento do Fundo, a integralização das quotas deverá ocorrer no mesmo dia de sua subscrição.

E. PRAZO PARA SUBSCRIÇÃO: O prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas da 3ª emissão será de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da concessão, pela CVM, do registro da Oferta, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pelo referido órgão, a seu exclusivo critério.

F. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS QUOTAS: As quotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, as quais não serão resgatáveis e possuem a forma escritural e nominativa. Cada quota terá as características que lhe são asseguradas no Regulamento do Fundo.

G. DIREITO DE PREFERÊNCIA: Será garantido aos quotistas do Fundo, titulares de quotas na presente data, o direito de preferência na subscrição e integralização das quotas objeto da Oferta, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

H. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS: Os recursos da Oferta permitirão que o Fundo possa adquirir empreendimentos imobiliários que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua política de investimentos.

I. REGISTRO DA 3ª EMISSÃO: A 3ª emissão de quotas será objeto do competente registro junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

J. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO: A distribuição das quotas será feita por meio da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários ("Coordenador Líder"). Poderão ser contratadas outras instituições intermediárias com o fim específico de distribuir, sob o regime de melhores esforços, as quotas objeto da Oferta, por meio da adesão ao contrato de distribuição a ser firmado até a data de obtenção do registro da Oferta pela CVM. Nos termos do contrato de distribuição, o Coordenador deverá assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto de Oferta Pública. A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, todas e quaisquer informações e documentos relativos à 3ª emissão e ao Fundo, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar quotas do Fundo. Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 3ª emissão estarão disponíveis na

000.8.T.O, MICROFILME No.1.867.831

sede da Administradora e nos websites da Administradora – www.cshq.com.br, da CVM – www.cvm.gov.br e da BOVESPA – www.bovespa.com.br.

5. Consolidação da nova redação do Regulamento do Fundo, anexo à presente ata, decorrente das deliberações 2, 3 e 4 acima; e

6. Autorização para que a Instituição Administradora pratique todos os atos necessários para a efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, incluindo a 3ª emissão e colocação das referidas quotas, tais como elaborar e divulgar o Prospecto em suas versões preliminar e definitiva; firmar a declaração prevista no artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03; firmar o contrato de distribuição das quotas, se for o caso; submeter a Oferta à aprovação da CVM; bem como praticar os atos necessários ao registro da presente ata junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo.

VII – **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, o Presidente da Mesa agradeceu a presença de todos e deu por encerrados os trabalhos, suspendendo antes a assembleia para que se lavrasse a presente ata, a qual, depois de lida, discutida e achada conforme, foi aprovada e assinada por todos os quotistas presentes, por mim Secretária e pelo Presidente da Mesa.



Alexandre Augusto Leite Machado
Presidente da Mesa



Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Secretária da Mesa

10.2. Regolamento

**REGULAMENTO DO CSHG BRASIL SHOPPING –
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

DO FUNDO

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

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

DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "SHOPPING CENTERS", de acordo com os "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade" (**Anexo I** deste Regulamento) e desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do **FUNDO**.

DA ADMINISTRAÇÃO

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

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo transigir, praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, inclusive adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das quotas do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este regulamento, pelas decisões tomadas por Assembléia Geral de quotistas e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1º - A alienação dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada diretamente pela **ADMINISTRADORA**, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os § 1º e 2º do art. 7º da Lei nº 8.668, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos quotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo quotista no boletim de subscrição que encaminhar à **ADMINISTRADORA**.

10a. OFICIAL DE R.T.S. ARQUIVADO
EM MICROFILME No.1.887.931

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus quotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, a proprietária fiduciária dos empreendimentos imobiliários adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de quotas;
- II. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do **FUNDO**; e
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários.

Parágrafo Único - Os serviços a que se refere este artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a proporcionar ao quotista a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO**, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como por meio do aumento do valor patrimonial de suas quotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas quotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "SHOPPING CENTERS", que atendam aos critérios de enquadramento constantes do **Anexo I** deste Regulamento, os "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade", não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

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

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

10a. OFICIAL DE R.T.D. ARQUIVADO
EM MICROFILME No.1.897.811

II. adquirir ou alienar empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO** de acordo com os critérios estabelecidos no **ANEXO I** do presente Regulamento, denominado "**CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE**", incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e eqüitativas, sendo que, caso referida aquisição não se enquadre nos critérios ora estabelecidos, esta deverá ser previamente aprovada pelos quotistas do **FUNDO**, na forma dos Artigos 24 e 29 deste Regulamento.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** deverá disponibilizar aos quotistas do **FUNDO**, em sua sede, um laudo de avaliação (o "Laudo de Avaliação") para cada empreendimento imobiliário ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo **FUNDO**, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e deverá observar as normas e metodologias da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e os critérios descritos no **ANEXO I** ao presente Regulamento.

Parágrafo 5º - A **ADMINISTRADORA** poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 6º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada de acordo com o Artigo 8º deste Regulamento, deverá ser aplicada em ativos e aplicações de renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 7º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 8º - As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos quotistas, através de Assembleia Geral, estão enumeradas no Artigo 24 deste Regulamento ("Da Assembleia Geral"), ficando as demais ao cargo exclusivo da **ADMINISTRADORA** independentemente de prévia autorização.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 7º - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 8º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. prédios e empreendimentos imobiliários em geral destinados à atividade comercial, notadamente **SHOPPING CENTERS**;
- II. lojas e salas comerciais;
- III. direitos sobre empreendimentos imobiliários;
- IV. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**;
- V. quotas de outros fundos de investimento imobiliário; e
- VI. quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos itens acima listados, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor, observado o disposto no Parágrafo 6º do Artigo 6º acima.

DAS QUOTAS

Art. 9º - As quotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

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

Parágrafo 2º - A cada quota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

Art. 10 - A propriedade das quotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do quotista no livro "Registro dos Quotistas" ou da conta de depósito das quotas.

Art. 11 - O titular de quotas do **FUNDO**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos empreendimentos imobiliários integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das quotas que subscrever.

DA EMISSÃO DE QUOTAS DO FUNDO

Art. 12 - O **FUNDO** emitiu 60.000 (sessenta mil) quotas, ao valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, no montante de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), integralmente

10c. OFICIAL DE R.T.S. ARQUIVADO
EM MICROFILME No.1.887.831

subscritas e integralizadas, e emitirá 100.000 (cem mil) novas quotas, ao valor de R\$ 1.313,40 (hum mil, trezentos e treze reais e quarenta centavos) cada uma, somando, para a 3ª (terceira) Emissão, o montante de R\$ 131.340.000,00 (cento e trinta e um milhões, trezentos e quarenta mil reais), e, para o **FUNDO**, o total de 160.000 (cento e sessenta mil) quotas emitidas, no montante de R\$ 191.340.000,00 (cento e noventa e um milhões, trezentos e quarenta mil reais), da seguinte forma:

I. a 1ª (primeira) Emissão, no montante de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), divididos em 45.000 (quarenta e cinco mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, integralmente subscritas e integralizadas.

II. a 2ª (segunda) Emissão, no montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), divididos em 15.000 (quinze mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, integralmente subscritas e integralizadas.

III. a 3ª (terceira) Emissão será de 100.000 (cem mil) quotas, no valor unitário de R\$ 1.313,40 (hum mil, trezentos e treze reais e quarenta centavos), na data da primeira integralização da referida Emissão, a ser atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do **FUNDO**, no montante total inicial de R\$ 131.340.000,00 (cento e trinta e um milhões, trezentos e quarenta mil reais). O preço unitário de Emissão foi calculado com base no valor de negociação das quotas no mercado secundário e na expectativa de rentabilidade futura do **FUNDO** e de seus ativos, fundamentada por laudos de avaliação econômico-financeiros dos empreendimentos imobiliários. O preço de Emissão é a média ponderada entre o valor de negociação médio dos últimos 120 (cento e vinte) dias (29/09/2008 a 24/03/2009), com peso de 2/3 (dois terços), e entre os valores apurados pelos referidos laudos de avaliação, com peso de 1/3 (um terço). Os laudos foram elaborados por empresas independentes e seguiram os "Critérios de Avaliação e Estudo de Viabilidade" constantes no Anexo I do Regulamento do **FUNDO**. A Oferta não será cancelada caso, até o final do prazo de subscrição, seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 5.000 (cinco mil) quotas da 3ª Emissão ("Quantidade Mínima de Subscrição"). Caso tenham sido subscritas quotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das quotas objeto da 3ª Emissão ("Subscrição Parcial"), somente as quotas não subscritas serão canceladas, mantida a 3ª Emissão no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das quotas. Será garantido aos quotistas do **FUNDO**, o direito de preferência na subscrição e integralização das quotas objeto da 3ª Emissão, na proporção do número de quotas que possuírem na data de realização da Assembléia Geral Extraordinária que aprovar a 3ª Emissão, devendo tal direito ser exercido no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data de concessão do registro da 3ª Emissão pela CVM.

Parágrafo 1º - As quotas de cada Emissão deverão ser integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, ou na forma do parágrafo 7º deste Artigo, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima no valor correspondente a de 100 (cem quotas), não sendo admitidas quotas fracionárias.

Parágrafo 2º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas de cada emissão é de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da concessão, pela CVM, do respectivo registro de distribuição de quotas do **FUNDO**, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pelo referido órgão, a seu exclusivo critério.

Parágrafo 3º - Será admitida a realização de subscrição parcial das quotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, bem como, findo o prazo estabelecido no parágrafo 2º acima, o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Parágrafo 4º - Caso adote a subscrição parcial de quotas, a Assembléia Geral que deliberar sobre nova emissão de quotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de

cancelamento da oferta pública de distribuição de quotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do **FUNDO**.

Parágrafo 5º - Caso o valor mínimo referido no Parágrafo 4º acima não seja alcançado, a instituição financeira responsável pela escrituração das quotas deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das quotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO** no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Parágrafo 6º - A critério da **ADMINISTRADORA**, poderá ser admitida a integralização de quotas com empreendimentos imobiliários, bem como com direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, no prazo previsto no Parágrafo 2º acima, observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 472/08, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - A integralização de quotas com empreendimentos imobiliários, bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembléia Geral de quotistas.

Parágrafo 8º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de quotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 9º - As quotas do **FUNDO** são negociadas exclusiva e secundariamente na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BOVESPA"), sob o código HGBS11.

Art. 13 - A oferta de quotas do **FUNDO** se dará através da **ADMINISTRADORA**, instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, na qualidade de coordenador líder.

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

Parágrafo 2º - Somente as quotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Parágrafo 3º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os quotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no Artigo 18 abaixo.

Parágrafo 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das quotas do **FUNDO**.

Art. 14 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de quotas do **FUNDO** por um único quotista, salvo o disposto no Parágrafo Único que segue.

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

Art. 15 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de emissão previsto no Artigo 12, inciso III, acima, realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de quotistas, após obtida prévia autorização da CVM,

109. OFICIAL DE R.T.O. ARQUIVADO
EM MICROFILME No.1.007.351

inclusive com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. o valor de cada nova quota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de quotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) ao valor de mercado das quotas já emitidas;
- II. aos quotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas quotas pela CVM;
- III. na nova emissão, os quotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros; e
- IV. as quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes.

Parágrafo Único - Conforme descrito no inciso I deste Artigo 15, o valor patrimonial das quotas do **FUNDO** será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de quotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Art. 16 - Os empreendimentos imobiliários que integram o patrimônio do **FUNDO** serão locados, arrendados ou alienados, sendo que, de por força do Artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação referentes aos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO** serão automaticamente sub-rogados pelo **FUNDO** quando da transferência desses empreendimentos ao **FUNDO**, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - Os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os empreendimentos imobiliários locados ou arrendados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário ou o arrendatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos empreendimentos imobiliários objeto do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou ações que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 17 - A **ADMINISTRADORA**, consoante com o disposto no Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472/08, e às expensas do **FUNDO**, poderá contratar um Consultor de Investimentos, para que este preste os seguintes serviços:

- I. Assessoramento à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **ADMINISTRADORA**, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

II. Planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos empreendimentos imobiliários que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**; e

III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo 1º - A contratação, substituição ou destituição do consultor de investimentos será realizada livremente pela **ADMINISTRADORA** e poderá também ser determinada pela Assembleia Geral de quotistas.

Parágrafo 2º - Caso a contratação do Consultor de Investimentos acarrete aumento de despesas do **FUNDO**, tal contratação deverá ser aprovada em Assembleia Geral de quotistas, conforme definição do Art. 18, inciso X da Instrução CVM 472/06.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 18 - A Assembleia Geral Ordinária de quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme definido neste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente do recebimento das receitas de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários integrantes do Patrimônio do **FUNDO**, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, menos: (i) as despesas operacionais incorridas pelo **FUNDO** ou antecipadas para serem incorridas pelo **FUNDO** durante tal período, (ii) os valores devidos a qualquer consultor de investimentos ou contratado pelo **FUNDO** nos termos deste Regulamento durante tal período, e (iii) quaisquer reservas e demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 206 de 14 de janeiro de 1994 e com o Regulamento do **FUNDO**.

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

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

h) constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 3º - Para a aquisição de novos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO** poderá ser formada uma reserva de aquisição ("Reserva de Aquisição") pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 10% (dez por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos quotistas no semestre.

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

Parágrafo 5º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus quotistas no mínimo **95%** (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto nos Parágrafos 1º ao 3º acima, com relação às Reservas de Contingências e Aquisição.

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

Parágrafo 7º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo 5º acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 8º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de quotas do **FUNDO** no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das quotas do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 19 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os empreendimentos imobiliários, bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento;

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

- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

100. OFICIAL DE R.T.D. ARQUIVADO
EM MICROFILME No.1.687.631

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 ônus reais.

III. Prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

c) escrituração de quotas;

d) custódia de ativos financeiros; e

e) auditoria independente.

IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;

b) os livros de presença e atas das Assembléias Gerais;

c) a documentação relativa aos empreendimentos imobiliários e às operações e patrimônio 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, do Consultor de Investimentos ou de outros profissionais ou empresas contratadas 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 valores devidos ao **FUNDO**;

VII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de quotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - 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 até o término do procedimento;

X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

106. OFICIAL DE R.T.D. ARQUIVADO
EM MICROFILME No.1.887.831

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

XII. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no Prospecto, bem como as deliberações da Assembléia Geral;

XIII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

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

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

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

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

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

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

XIX. Disponibilizar e manter à disposição dos quotistas, em sua sede, no endereço mencionado no artigo 3º deste Regulamento, ou em seu endereço eletrônico "<http://www.cshg.com.br>":

- a) Informações, atualizadas mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, relativas a:
 - i) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial da quota e a rentabilidade do período; e
 - ii) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- b) Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, se for o caso;
- c) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de quotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

100. OFICIAL DE R.T.O. ARQUIVADO
EM MICROFILME No.1.987.331

- d) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - i) o balancete semestral; e
 - ii) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no item XX abaixo.
- e) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i) as demonstrações financeiras;
 - ii) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no item XX abaixo;
e
 - iii) o parecer do auditor independente.
- f) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;

XX. Fazer constar nos relatórios da **ADMINISTRADORA**, 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, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- b) Programa de investimentos para o semestre seguinte;
- c) Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - i) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;
 - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - iii) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.
- d) Relação das obrigações contraídas no período;
- e) Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- f) O valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- 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.

XXI. Enviar a cada quotista:

- a) No prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- b) Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, os extratos das contas de depósito a que se refere o Artigo 10 deste

106. OFICIAL DE R.T.J. ARQUIVADO
EM MICROFILME No.1.087.811

Regulamento, acompanhado do valor do patrimônio do **FUNDO** no início e no fim do período; o valor patrimonial da quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

c) Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

XXII. Remeter, na data de sua divulgação, à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao **FUNDO** referidos nos incisos XVII, XIX e XXI deste artigo;

XXIII. Manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada;

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto no inciso XIX do presente Artigo, as atas, avisos e demais informações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei ou de normativo expedido pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM deverão ser publicados no jornal Diário do Comércio, Indústria & Serviços – DCI.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá enviar as informações referidas neste Artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as quotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação (BOVESPA), bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "d" e "e" do inciso III acima serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" do inciso III acima devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

Art. 20 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuado apenas a possibilidade de venda a prazo de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação as quotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- IX. realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a instituição **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor, conforme definição no Artigo 34 da Instrução CVM 472/08;

10a. OFICIAL DE R.T.D. ARQUIVADO
EM MICROFILME No.1.687.831

X. onerar, sob qualquer forma, os ativos do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08, ressalvado o disposto no Parágrafo 6º do Artigo 6º deste Regulamento;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de empreendimentos imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Art. 21 - É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

I. adquirir, para seu patrimônio, quotas do **FUNDO**;

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

DA REMUNERAÇÃO

Art. 22 - Pela prestação dos serviços de administração do **FUNDO**, será devida à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a 1,5% (um e meio por cento) ao ano do valor total de mercado das quotas do **FUNDO**, negociadas na BOVESPA, apurado diariamente. Tais honorários serão pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento, nos termos previstos no Artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, e de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente a 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 permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral

100. OFICIAL DE R.T.S. ARQUIVADO
EM MICROFILME No.1.887.831

que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

Parágrafo 3º - Cabe à Assembléia Geral decidir sobre a administração do **FUNDO** até a efetiva assunção de nova **ADMINISTRADORA**, observado o que a respeito dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 24 - Compete privativamente à Assembléia Geral dos quotistas:

- I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alterar o regulamento do **FUNDO**, aplicando-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM nº 409/04, e sua política de investimento, deliberar sobre a aquisição dos empreendimentos imobiliários, bens e direitos que não se enquadrem nos CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE, estabelecidos no **ANEXO I**;
- III. Destituir a **ADMINISTRADORA**;
- IV. Deliberar sobre:
 - a) A substituição da **ADMINISTRADORA**, nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
 - b) a emissão de novas quotas, bem como os critérios de subscrição e integralização das mesmas, devendo, inclusive, se for o caso, aprovar o laudo de avaliação de bens utilizados na integralização;
 - c) a fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
 - d) a dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não previstas no Regulamento.
- V. Amortização das quotas do **FUNDO** para redução de seu patrimônio;
- VI. A alteração do mercado em que as quotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;
- VII. Eleição e destituição do representante dos quotistas;
- VIII. Aumento das despesas e encargos de responsabilidade do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, que se dará no dia 31 de dezembro de cada ano, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembléia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do regulamento consolidado do **FUNDO**.

Art. 25 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembléia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral poderá ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos quotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, o disposto na Seção II, Capítulo V da Instrução CVM nº 409/04.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Art. 26 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telegrama, e-mail ou fac-símile, com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada quotista para resposta em prazo a ser definido pela **ADMINISTRADORA**.

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

Parágrafo 2º - Considerar-se-á que os quotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido pela **ADMINISTRADORA** estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão da **ADMINISTRADORA**, desde que tal observação conste do processo de consulta.

Parágrafo 3º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os quotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo 4º - O envio de informações por meio eletrônico previsto no Parágrafo 3º acima depende de anuência do quotista do fundo, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo 5º - Os quotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

Art. 27 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** mediante correspondência ou anúncio publicado em jornal ou em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II – facultar que o quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III – ser dirigido a todos os quotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer quotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais quotistas do **FUNDO** para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do presente artigo.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** que receber a solicitação de que trata o parágrafo anterior pode:

I - entregar a lista de nomes e endereços dos quotistas ao quotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II - mandar, em nome do quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O quotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deverá informar a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** pode cobrar do quotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo 2º, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, em nome de quotistas, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do presente Artigo, serão arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

Art. 28 - Somente poderão votar na Assembléia Geral os quotistas inscritos no registro de quotistas na data da convocação da Assembléia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Art. 29 - Todas as decisões serão tomadas na respectiva Assembléia Geral por voto dos quotistas representando a maioria de quotas dos quotistas presentes à Assembléia, exceto se for requerido quorum qualificado conforme o previsto neste Regulamento, cabendo a cada quota 01 (um) voto.

Parágrafo 1º - Dependem da aprovação de quotistas que representem, metade, no mínimo, das quotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II e IV, alínea "c", e VIII do Artigo 24, bem como os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, conforme definição constante da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º - No caso de liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos quotistas, após sua alienação, na proporção de suas quotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - 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 4º - 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 5º - 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 quotistas, ou a ata da Assembléia Geral 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 terceiro do presente Artigo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III – o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Art. 30 – A Assembléia Geral de quotistas do **FUNDO** poderá nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. O representante deverá ser pessoa física ou jurídica quotista do **FUNDO** ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do quotista;
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA**, no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 31 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. remuneração da **ADMINISTRADORA**;
- II. remuneração do Consultor de Investimentos, se houver;
- III. remuneração de empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, se houver;
- IV. as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- V. as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- VI. as despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive com as comunicações feitas aos quotistas;
- VII. quaisquer despesas inerentes à constituição do **FUNDO**, inclusive as referentes à gastos da distribuição primária de quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- VIII. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- IX. os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas pagas sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra e venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que compoñham seu patrimônio;
- X. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **FUNDO**;

106. OFICIAL DE R.T.D. ARQUIVADO
EM MICROFILME No.1.887.831

XI. 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;

XII. as despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FUNDO** e à realização da Assembléia Geral de quotistas;

XIII. outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do **FUNDO**, em especial as relativas à manutenção, conservação, reparos e segurança dos ativos integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembléia Geral de quotistas;

XIV. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

XV. despesas com laudo de avaliação dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvadas as despesas com laudo de avaliação para a aquisição de empreendimentos imobiliários, que irão integrar os custos de aquisição destes.

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

DO FORO

Art. 32 - Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO I
CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE

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

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

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

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

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

CRITÉRIOS ADOTADOS PARA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

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

Os critérios utilizados consideram que os ativos devem possuir uma área bruta locável maior ou igual a 15.000m².

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

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

Os ativos objeto do Fundo devem estar em operação quando da sua aquisição. Empreendimentos maturados possuem diversificação de lojas e público definido e permitem que a análise econômica e financeira seja feita baseada em dados reais provenientes do histórico de funcionamento e operação.

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

10o. OFICIAL DE P.T.O. ARQUIVADO
EM MICROFILME No.1.687.631

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

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

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

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

Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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

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

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
(para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

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

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

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

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

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

10.3. Modelo de Boletim de Subscrição

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

CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30

ADMINISTRADORA

Endereço:

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre IV, 7º andar, Chácara Itaim
 CEP 04543-900, São Paulo, Estado de São Paulo

CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o código 107-4, em 28 de dezembro de 2006

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS

Nº. xxx - 3ª emissão

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3ª EMISSÃO DE 100.000 (CEM MIL) QUOTAS, NOMINATIVAS E ESCRITURAIS, NO VALOR DE R\$ 1.313,40 (UM MIL, TREZENTOS E TREZE REAIS E QUARENTA CENTAVOS) CADA QUOTA, ATUALIZADAS PELA VARIACÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO, A PARTIR DA DATA DA 1ª (PRIMEIRA) INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DESTA 3ª EMISSÃO, TOTALIZANDO A EMISSÃO R\$ 131.340.000,00 (CENTO E TRINTA E UM MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS), DELIBERADA PELA ASSEMBLEIA DE QUOTISTAS REALIZADA EM 02.04.2009.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

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

QUOTAS SUBSCRITAS

EMISSÃO	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO - R\$	VALOR TOTAL - R\$	VENCIMENTO
3ª	[...]	[...]	[...]	[...]
DATA DE REFERÊNCIA DO VALOR DA QUOTA:		_/_/____		

CONDIÇÕES PARA INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS

1. A INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS DO FUNDO DEVERÁ OCORRER NO MESMO DIA DA SUBSCRIÇÃO, OBSERVADA A CONDIÇÃO RESOLUTIVA PREVISTA NO ITEM 2 ABAIXO.
2. NOS TERMOS DO ARTIGO 128 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, CASO O QUOTISTA NÃO EFETUE A INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS NA FORMA E NO PRAZO ESTABELECIDOS NO ITEM 1 ACIMA, O PRESENTE BOLETIM ESTARÁ AUTOMATICAMENTE RESCINDIDO DE PLENO DIREITO, INDEPENDENTEMENTE DE QUALQUER COMUNICAÇÃO E NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL OU JUDICIAL.
3. NÃO HAVERÁ RESGATE DE QUOTAS, A NÃO SER PELO TERMINO DO PRAZO DE DURAÇÃO, OU LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.
4. O PERCENTUAL MÁXIMO QUE O EMPREENDEDOR, O INCORPORADOR, O CONSTRUTOR OU O LOTEADOR DO SOLO PODERÁ SUBSCREVER OU ADQUIRIR NO MERCADO, ISOLADAMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOA LIGADA, É LIMITADO A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DO VALOR TOTAL DAS QUOTAS EMITIDAS PELO FUNDO.

DECLARAÇÃO

DECLARO PARA TODOS OS FINS (I) QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM; (II) TER RECEBIDO E TER PERFEITO CONHECIMENTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO, (III) ESTAR DE ACORDO E OBRIGAR-ME A CUMPRIR COM TODOS OS ARTIGOS, TERMOS E CONDIÇÕES PREVISTOS NO REGULAMENTO DO FUNDO; (IV) BEM COMO ESTAR CIENTE DOS RISCOS INERENTES AO FUNDO E SEUS EFEITOS SOBRE O SEU PATRIMÔNIO. DECLARO AINDA O CONHECIMENTO DE QUE OS TERMOS UTILIZADOS NO PRESENTE BOLETIM, E QUE NÃO SE ENCONTRAM AQUI DEFINIDOS, TERÃO OS RESPECTIVOS SIGNIFICADOS QUE LHEM FOREM ATRIBUÍDOS NO REGULAMENTO OU NO PROSPECTO DO FUNDO E AOS CONTRATOS A ELE RELACIONADOS.

LOCAL / DATA _____ ASSINATURA DO SUBSCRITOR OU DO REPRESENTANTE LEGAL _____

AUTENTICAÇÃO DA ADMINISTRADORA

LOCAL / DATA _____ ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA _____

10.4. Contrato de Escrituração de Quotas



CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE QUOTAS

1. PARTES

- 1.1. **BANCO ITAÚ S.A.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 – Torre Itaú, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, denominado **Itaubanco**.
- 1.2. **HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 1830- Torre IV 6º andar, inscrito no CNPJ sob nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de administrador do **FUNDO HG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, denominada **Cliente**.
- 1.3. **ITAÚ CORRETORA DE VALORES**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Hugo Boelchi, 900 - 15º andar, inscrita no CNPJ sob nº 61.194.353/0001/64, denominada **Itaucor**.

2. OBJETO

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

3. DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. Implantação dos dados

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

3.2. Registro das quotas

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

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

3.3. Bloqueio para venda de quotas

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

3.4. Informação à Cliente

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

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

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

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

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



- 3.4.5. relação do nome dos quotistas e da posição de quotas de cada um;
- 3.4.6. relação diária e ao final dos prazos preferencial e de sobras, do nome e qualificação dos subscritores, da quantidade de quotas subscritas e dos valores recebidos;
- 3.4.7. relação dos quotistas para assembleias.

3.5. Escrituração e registro dos livros e documentos

O Itaúbanko escriturará os termos de abertura e de encerramento e promoverá o registro no órgão de Registro de Comércio:

- 3.5.1. dos livros sociais relacionados com o serviço prestado;
 - 3.5.2. dos filmes utilizados na microfilmagem dos livros e documentos da Cliente.
- ### 3.6. Pagamento de rendimentos

O valor relativo ao pagamento dos rendimentos será entregue pela Cliente ao Itaúbanko na forma do subitem 4.5, assumindo este a posição de devedor exclusivo da obrigação de pagamento.

3.7. Forma de pagamento dos rendimentos

O pagamento dos rendimentos será feito:

- 3.7.1. mediante crédito em conta corrente ou de poupança, conforme indicação, que o titular do direito mantenha junto ao Itaúbanko;
- 3.7.2. mediante remessa de DOC - Documento de crédito para crédito em conta corrente, conforme indicação, que o titular do direito mantenha junto à outra instituição financeira, não se responsabilizando o Itaúbanko pela demora no crédito do valor, causada pela Instituição Financeira à qual o DOC será enviado;
- 3.7.3. pessoalmente ao titular do direito, mediante seu comparecimento a qualquer dos locais indicados no Anexo I, quando ele não possuir conta bancária.
- 3.7.4. se houver interesse, a Cliente poderá indicar ao Itaúbanko aqueles quotistas cujo pagamento de rendimentos a própria Cliente deseja realizar.
- 3.7.5. o Itaúbanko não efetuará a remessa de rendimentos para o exterior.

3.8. Isenção, imunidade e recolhimento de tributos

Caberá a Cliente, no início da prestação do serviço, apresentar a documentação comprobatória de imunidade ou de isenção de tributo, bem como efetuar o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas ao titular do direito.

- 3.8.1. Os documentos de imunidade e isenção, recebidos dos acionistas da Cliente, durante a prestação dos serviços ora contratados, serão repassados pelo Itaúbanko a Cliente, mediante protocolo, para sua aprovação, conhecimento e guarda pelo prazo legal. Somente após comunicação da Cliente sobre a condição tributária dos acionistas, o Itaúbanko providenciará o pagamento dos rendimentos.

3.9. Subscrição de quotas

A Itaúcor, na qualidade de mandatária do Itaúbanko, providenciará:

- 3.9.1. a emissão e a remessa, aos quotistas, dos boletins de subscrição para o exercício do direito de preferência.
- 3.9.2. a emissão e remessa de boletins para subscrição de eventuais sobras dos direitos de subscrição, desde que haja tempo hábil para tanto, entre as datas de início e término do prazo de subscrição de sobras;
- 3.9.3. o recebimento das parcelas realizadas e o repasse a Cliente, no prazo de 2 (dois) dias úteis, a contar do recebimento da quantia em moeda corrente ou da liquidação do cheque.

3.10. Local de atendimento

O atendimento aos quotistas será efetuado nos locais mencionados no anexo I, que rubricado pelas partes, integra este contrato.

- 3.10.1. É facultado ao Itaúbanko alterar os locais de atendimento, mediante comunicação escrita à Cliente.



3.11. Certidões

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

4. Obrigações da Cliente

A Cliente obriga-se a:

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

5. REMUNERAÇÃO

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

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

Os custos dos serviços serão reajustados anualmente pela variação do Índice de Preços ao consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do ano anterior, ou na sua falta pela variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), ou, na falta de ambos, do IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).⁴

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



6. PRAZO

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

7. RESOLUÇÃO

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

8. MANDATO

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

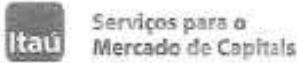
O prazo deste mandato é de 1 (um) ano, a contar desta data, renovando-se, automaticamente, por igual período, enquanto não denunciado este contrato na forma do item 7.

9. TOLERÂNCIA

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

10. FORO

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



Este instrumento é assinado em 2 vias.

São Paulo, 31 de outubro de 2008.

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

BANCO ITAÚ S.A.

JOÃO PAULO S. EIVALDO
GERENTE COMERCIAL - 003841096

Maria Aparecida Simonato
Gerente Operações

HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome: RICARDO SILVA JARDIM
Cargo: Procurador

Nome: RONALDO ANTONIO VARELA
Cargo: Procurador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

MARCOS CORDEIRO DE SOUZA
GERENTE DE RELACIONAMENTO - NÃO OPERACIONAL

ROSANA PEREIRA DE SOUZA
GERENTE DE RELACIONAMENTO - FINE: 001666788

Testemunhas

Nome: Lúcia Aparecida Ribalim
C.P.F.: CPF: 298.352.708-00
RG: 80.826.559-4

VERA CRISTINA DE OLIVEIRA
Nome: VERA CRISTINA DE OLIVEIRA
RG: 8.808.000
C.P.F.: CPF: 408.880.488-61



ANEXO I AO

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE QUOTAS

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

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

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

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

Locais de atendimento aos quotistas:

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

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

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



I. Taxa de implantação	Isento
II. Custos Fixos	
1. Mensal por Fundo	1.600.000
2. Mensal por cotista	1.2486
III. Eventos e Movimentações	
1. Rendimentos	
Cálculo	0,0000
Pagamento	
a. Cliente Itaú	0,6170
b. Cliente outras Bancas	2,4091
2. Bonificação / desdobramento	0,000
3. Transferência/implantação/alteração cadastral /movim. de conta	1,2298
4. Subscrição	
Cálculo	0,0000
Boletim emitido	0,8245
Boletim efetivado	5,6807
5. Emissão de avisos / extratos / informes	0,5902
6. Envio de correspondência	Taxa do correio
IV. Solicitações Extras	
1. Geração de Arquivos Eletrônicos	
Por cotista (incluindo todos dados), sendo o mínimo de R\$ 100,00 por geração	0,1005
2. Relatórios ou fitas magnéticas (aleatórios - que não constam do contrato)	290,8362

São Paulo, 31 de outubro de 2006.

BANCO ITAÚ S.A.


JOÃO PAULO S. EUZALIDO
GERENTE COMERCIAL - 003841998


Maria Aparecida Simionato
Gerente Operações

HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome: 
Cargo: RICARDO SILVA JARDIM
Procurador

Nome: 
Cargo: RONALDO ANTONIO VARELA
Procurador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.


MÁRCIO CORDEIRO DE SOUZA
GERENTE DE RELACIONAMENTO - FUNC. 001000294


MÁRCIO CORDEIRO DE SOUZA
GERENTE DE RELACIONAMENTO - FUNC. 001000294

10.5. Comprovante de Pagamento da Taxa de Fiscalização



CSHG BRASIL SHOPPING FII CPF/CNPJ: 08.431.747/0001-06	Nº do documento 550165
	Nº de referência 3409

GRU-COBrança - TAXA EM FUNÇÃO DO REGISTRO - TABELA D - LEI 7.940/1989 PREENCHIMENTO DE RESPONSABILIDADE DO CONTRIBUINTE REGISTRO DE EMISSÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Atividade do MVM	Vencimento 30/04/2009	Valor Cobrado R\$
------------------	--------------------------	-------------------

BANCO DO BRASIL | **001-9**

FICHA DE CAIXA

Local de pagamento CVM - Com. de Valores Mobiliários		Agência/código cedente 2234-9/333.002-8		Número 0000000000550165		Vencimento 30/04/2009	
Data do documento		Nº do documento		Especie Doc.		Assete	
0000000000550165		CN		N		Data do processamento 23/04/2009	
Espécie		Quantidade		(x) Valor		(i) Descontolatório	
18-051		R\$					
Instruções							
Gua válida até 30/04/2009							
(j) Outras deduções							
(k) Motimulajuro							
Sacado							
CSHG BRASIL SHOPPING FII							
(l) Outras acréscimos							
(m) Valor cobrado							

BANCO DO BRASIL | **001-9** | 00193.94865 10000.000009 00550.165211 7 42230000000000

Local de pagamento GUIA VÁLIDA ATÉ 30/04/2009 - APÓS O VENCIMENTO PAGAR NO BANCO DO BRASIL						Vencimento 30/04/2009	
Cedente CVM - Comissão de Valores Mobiliários - Receitas Diversas						Agência / código cedente 2234-9/333.002-8	
Data do documento		Nº do documento		Especie Doc.		Assete	
		0000000000550165		CN		N	
Data do processamento		Número		(x) Valor		(i) Descontolatório	
23/04/2009		00.000.000.000.550.165-2					
Espécie		Quantidade		(x) Valor		(j) Outras deduções	
18-051		R\$					
Instruções							
CÓDIGO DA RECEITA: 10170							
CONTRATO: 17371820							
Taxa de Fiscalização da CVM							
							
GUIA VÁLIDA ATÉ 30/04/2009							
APÓS O VENCIMENTO APLICAR ACRÉSCIMOS LEGAIS							
Governo Federal - Guia de Recolhimento da União. GRU-Cobrança							
Sacado							
CSHG BRASIL SHOPPING FII							
CPF/CNPJ: 08.431.747/0001-06							
Receita/Quota							



1000000000000000



CVM Comissão de Valores Mobiliários



CSHG BRASIL SHOPPING FII CPF/CNPJ: 08.431.747/0001-06	Nº do documento 550165
	Nº de referência 3409

GRU-COBRAÇA - TAXA EM FUNÇÃO DO REGISTRO - TABELA D - LEI 7.940/1989
PREENCHIMENTO DE RESPONSABILIDADE DO CONTRIBUINTE.
REGISTRO DE EMISSÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Atividade do MVM	Vencimento 30/04/2009	Valor Cobrado R\$
------------------	--------------------------	-------------------

ANTERIOR À LEI 12.431/2011

BANCO DO BRASIL | **001-9**

FICHA DE CAIXA

Cedente CVM - Com. de Valores Mobiliários		Agência/código cedente 2234-9/333.002-8		Número 0000000000550165		Vencimento 30/04/2009	
Data do documento	Nº do documento 0000000000550165	Espécie Doc. CN	Acerto N	Data do processamento 23/04/2009		(-) Valor do documento	
Usos do banco	Carteira 18-051	Moeda R\$	Quantidade	Valor		(-) Descontos/abatimento	
Instruções Guia válida até 30/04/2009						(-) Outras deduções	
Sacado CSHG BRASIL SHOPPING FII						(+/-) Mora/multa/juros	
						(+/-) Outros acréscimos	
						(+/-) Valor cobrado	

00000124 27042009 002 230405 22.370,00 TTDI

ANTERIOR À LEI 12.431/2011

10.6. Declaração de Admissão de Negociação das Quotas junto à BM&FBOVESPA

GAE 1350/09
14 de maio de 2009

Comissão de Valores Mobiliários
Sr. Felipe Claret da Mota
Superintendência de Registro de Valores Mobiliários

Prezado Senhor,

Informamos que o CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário está registrado nesta bolsa de valores para negociar as quotas de sua emissão e que o início dos negócios com as quotas da 3ª emissão, está condicionado a obtenção do registro de distribuição pública das mesmas junto a essa Comissão.

Solicitamos que essa Comissão oportunamente nos Informe sobre a concessão do referido registro.

Atenciosamente,

Nelson Barroso Ortega
Gerência de Acompanhamento de Empresas
BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

10.7. Declaração nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400/03

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

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
CNPJ/MF n.º 61.809.182/0001-30

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim
CEP 04543-900, São Paulo, Estado de São Paulo

DECLARAÇÃO

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim, CEP 04543-900, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de Instituição Administradora e Coordenador Líder da distribuição de quotas do **CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM nº 472/08 e de seu Regulamento, declara que, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, o Prospecto de Distribuição Pública da 3ª Emissão de quotas do **CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para o conhecimento, pelos investidores, das quotas, da Oferta, do Fundo, da Administradora, de suas respectivas atividades e situações econômico-financeiras e dos riscos inerentes à Oferta, bem como foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400/03.

A Administradora declara ainda que as informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS
Diretor

São Paulo, 08 de maio de 2009

Ronaldo Antônio de Vares
Diretor

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora/ Coordenador Líder

10.8. Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade

ESTUDO DE VIABILIDADE – SHOPPING CENTER PLAZA SUL
CENÁRIO BASE – Fevereiro/2009

Endereço	Praça Leonor Kaupa, 100, São Paulo – SP
Tipo	Shopping Center
Pavimentos	07
Padrão Construtivo	Fino
Idade	14 anos
Conservação	Regular
Área Terreno	21.224 m ²
Área Bruta Locável	24.742,28 m ²
Área Total Construída	83.809,24 m ²
Data Base	Fevereiro/2009

Pressupostos

- o valor monetário usado refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na base de fevereiro/2009, conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- o empreendimento foi abordado individualmente e em sua totalidade;
- o fluxo arbitrado considera um cenário compatível com o do Fundo, considerando a isenção de impostos nas receitas imobiliárias auferidas;
- a conjuntura econômica do país não sofrerá mudanças significativas de qualquer espécie, ajustando-se através de situações de mercado, sem intervenções radicais do governo que conseguirá promover as reformas necessárias para manter a estabilidade macro-econômica, reduzindo em médio prazo o nível de juros e inflação a patamares compatíveis com o mercado internacional;
- as autorizações, licenças, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários à aprovação, construção e funcionamento do empreendimento já existem ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes;
- o empreendimento será operado por profissionais competentes que conseguirão absorver a demanda de mercado;
- o estudo admitiu que não existem dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores aqui arbitrados;
- os parâmetros complementares adotados para arbitragem de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento do empreendimento;

Potencial de Vendas

O potencial de vendas do empreendimento foi dimensionado tomando como base de informações o histórico de vendas, projetando-se a expectativa de evolução de cada loja individualmente.

O procedimento de análise exposto anteriormente arbitra a base atual de faturamento do shopping que deverá ser acrescida de uma evolução anual, contemplando um crescimento vegetativo da

população da área de influência (densidade demográfica), um ganho ou perda de penetração do shopping frente esta população (hábito de compra) e um crescimento vegetativo da renda desta população (poder aquisitivo).

A evolução de vendas por m² foi dimensionada admitindo-se que as lojas que estiverem com vendas baixas no contexto do shopping terão no futuro maior capacidade de crescimento que lojas que já estejam com vendas por m² altas.

Este critério resulta no crescimento conforme quadro abaixo.

Potencial de Vendas		
Crescimento médio equivalente ao ano durante o período de análise (por m2)		
Primeiros 5 anos	1,4%	ao ano
Do 5º ao 10º ano	2,3%	ao ano
Média	1,9%	ao ano

Aluguéis

O potencial de renda através de aluguéis foi definido com base no mapa de locação atual, estimando-se o potencial total de aluguéis para o empreendimento, considerando como referencial de aluguel o valor após os descontos que têm sido praticados e também incluindo a expectativa de aluguel dos espaços vagos, conforme parâmetros abaixo.

Definida a base inicial para os aluguéis mínimos, projetou-se sua evolução dentro do ciclo operacional estabelecendo a evolução por m², critério que resulta no crescimento conforme quadro abaixo.

Aluguéis				
Base de partida				
Setores	ABL (m2)	Al. Mínimo (R\$)	R\$ / m2	Al. Percentual (%)
Âncoras	4.012,88	72.831,60	18,15	2,70%
Satélites	6.366,22	717.685,37	112,73	5,70%
Alimentação	977,80	121.490,48	124,25	5,80%
Especiais	8.960,18	443.003,63	49,44	3,70%
Serviços	706,28	74.258,09	105,14	3,40%
Lazer	1.878,98	11.135,00	29,38	15,00%
Teatro	-	-	-	0,00%
Depósitos / afins	57,75	23.106,21	400,11	0,00%
Quiosques	70,62	41.048,02	581,25	7,50%
Total	23.030,51	1.504.558,30	65,33	4,50%
Crescimento médio equivalente ao ano durante o período de análise (por m2)				
Primeiros 5 anos	1,50%	ao ano		
Do 5º ao 10º ano	1,50%	ao ano		
Média	1,50%	ao ano		

Estacionamento

As receitas de estacionamento foram projetadas considerando-se os níveis atuais de quantidade de veículos em relação às vagas disponíveis e os históricos de receitas e despesas operacionais específicas do estacionamento.

Com essa expectativa, o resultado do estacionamento foi projetado admitindo-se os parâmetros abaixo. Como deduções da receita bruta foram incluídos os impostos diretos, custos operacionais, taxa de gerenciamento da operadora e os repasses previstos para o condomínio dos lojistas.

Receitas de Estacionamento do Shopping	
Vagas Totais de Estacionamento Rotativas	1.368
Preço médio inicial por veículo - R\$	3,80
Evolução de preços - % ao ano para os 5 anos iniciais	1,0%
Evolução de preços - % ao ano para os 5 anos finais	1,0%
Margem Líquida para os proprietários	50,0%

Despesas Operacionais

As despesas do proprietário do shopping foram estimadas com base no histórico apresentado, consolidando-se em função de percentual das receitas, conforme parâmetros abaixo.

Ano	F PP&M %	Tx Adm %	Outros %	Vacância %	Condomínio R\$/m2	Inadimplência Irrecup. %	ABL vaga m2
1	3,80%	4,20%	4,50%	0,60%	61,00	1,50%	100,00
2	3,80%	4,20%	4,50%	0,60%	59,80	1,50%	100,00
3	0,15%	4,20%	4,50%	0,60%	60,10	1,50%	100,00
4	0,15%	4,20%	4,50%	0,60%	60,50	1,50%	100,00
5	0,15%	4,20%	4,50%	0,60%	60,20	1,50%	100,00
6	0,15%	4,20%	4,50%	0,60%	60,80	1,50%	100,00
7	0,15%	4,20%	4,50%	0,60%	59,80	1,50%	100,00
8	0,15%	4,20%	4,50%	0,60%	59,90	1,50%	100,00
9	0,15%	4,20%	4,50%	0,60%	60,40	1,50%	100,00
10	0,15%	4,20%	4,50%	0,60%	60,10	1,50%	100,00

Parâmetros Adicionais

Inflação média: 5% ao ano

Outras receitas adicionais: 0,6% sobre os aluguéis

Fluxo de Caixa Líquido do Empreendimento

Em termos gerais, os fluxos de caixa do empreendimento são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais e impostos, mas antes que sejam realizados quaisquer pagamentos a detentores de direitos.

As premissas utilizadas para a arbitragem do fluxo mais provável estão apresentadas acima, adaptando-se a composição de apuração do resultado disponível ao tipo de entidade em que está estruturado o empreendimento e as informações fornecidas.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Valores em (R\$ mil)										
Vendas Efetivas	290.612	321.462	328.403	335.559	342.936	350.546	358.395	366.495	374.854	3.069.262
+ Receitas Operacionais	24.476	27.029	27.450	27.868	28.277	28.834	29.114	29.467	29.889	252.404
Aluguéis Mínimos	17.613	19.511	19.852	20.237	20.561	21.070	21.262	21.486	21.870	183.462
Aluguéis Complementares (Overages)	2.683	2.918	2.944	2.915	2.954	2.941	2.981	3.050	3.041	26.427
Recargas de estacionamento	3.062	3.397	3.431	3.474	3.500	3.535	3.570	3.615	3.642	31.257
Outras Receitas	1.210	1.338	1.360	1.381	1.402	1.432	1.446	1.463	1.486	12.518
Receitas de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parcial de receitas por vacância	(122)	(135)	(137)	(139)	(141)	(144)	(145)	(147)	(149)	(1.259)
- Impostos sobre receitas (Estacionamento)	113	124	125	127	128	129	130	132	133	1.141
PIS / COFINS	113	124	125	127	128	129	130	132	133	1.141
- Despesas Operacionais	3.060	2.992	2.658	2.597	2.637	2.691	2.716	2.748	2.789	24.788
Encargos de lojas vagas	66	72	72	73	72	73	72	72	72	644
Taxa de administração	898	993	1.009	1.025	1.041	1.063	1.073	1.086	1.102	9.288
Fundo de Promoção	813	510	36	37	37	38	38	39	39	1.587
Inadimplência irreuperável	321	354	360	366	372	379	383	388	394	3.317
Outras despesas operacionais	952	1.063	1.081	1.098	1.115	1.138	1.149	1.163	1.181	9.952
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	21.304	23.913	24.767	25.144	25.512	26.014	26.268	26.587	26.967	226.475
- Depreciação	3.372	3.679	3.679	3.679	3.679	3.679	3.679	3.679	3.679	32.803
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	17.931	20.234	21.088	21.465	21.833	22.335	22.589	22.908	23.288	193.672
- Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro líquido	17.931	20.234	21.088	21.465	21.833	22.335	22.589	22.908	23.288	193.672

Fontes: Consult Soluções Patrimoniais / Credit Suisse Hedging-Griffo

ESTUDO DE VIABILIDADE – TIVOLI SHOPPING CENTER
CENÁRIO BASE – Fevereiro/2009

Endereço	Av. Santa Bárbara, 777, Santa Bárbara d'Oeste – SP
Tipo	Shopping Center
Pavimentos	01
Padrão Construtivo	Fino
Idade	10 anos
Conservação	Regular
Área Terreno	100.000 m ²
Área Bruta Locável	21.768,51 m ²
Área Total Construída	29.597,12 m ²
Data Base	Fevereiro/2009

Pressupostos

- o valor monetário usado refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na base de fevereiro/2009, conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- o empreendimento foi abordado individualmente e em sua totalidade;
- o fluxo arbitrado considera um cenário compatível com o do Fundo, considerando a isenção de impostos nas receitas imobiliárias auferidas;
- a conjuntura econômica do país não sofrerá mudanças significativas de qualquer espécie, ajustando-se através de situações de mercado, sem intervenções radicais do governo que conseguirá promover as reformas necessárias para manter a estabilidade macro-econômica, reduzindo em médio prazo o nível de juros e inflação a patamares compatíveis com o mercado internacional;
- as autorizações, licenças, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários à aprovação, construção e funcionamento do empreendimento já existem ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes;
- o empreendimento será operado por profissionais competentes que conseguirão absorver a demanda de mercado;
- o estudo admitiu que não existem dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores aqui arbitrados;
- os parâmetros complementares adotados para arbitragem de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento do empreendimento;

Potencial de Vendas

O potencial de vendas do empreendimento foi dimensionado tomando como base de informações o histórico de vendas, projetando-se a expectativa de evolução de cada loja individualmente.

O procedimento de análise exposto anteriormente arbitra a base atual de faturamento do shopping que deverá ser acrescida de uma evolução anual, contemplando um crescimento vegetativo da

população da área de influência (densidade demográfica), um ganho ou perda de penetração do shopping frente esta população (hábito de compra) e um crescimento vegetativo da renda desta população (poder aquisitivo).

A evolução de vendas por m² foi dimensionada admitindo-se que as lojas que estiverem com vendas baixas no contexto do shopping terão no futuro maior capacidade de crescimento que lojas que já estejam com vendas por m² altas.

Este critério resulta no crescimento conforme quadro abaixo.

Potencial de Vendas		
Crescimento médio equivalente ao ano durante o período de análise (por m2)		
Primeiros 5 anos	3,2%	ao ano
Do 5º ao 10º ano	3,3%	ao ano
Média	3,3%	ao ano

Aluguéis

O potencial de renda através de aluguéis foi definido com base no mapa de locação atual, estimando-se o potencial total de aluguéis para o empreendimento, considerando como referencial de aluguel o valor após os descontos que têm sido praticados e também incluindo a expectativa de aluguel dos espaços vagos, conforme parâmetros abaixo.

Definida a base inicial para os aluguéis mínimos, projetou-se sua evolução dentro do ciclo operacional estabelecendo a evolução por m², critério que resulta no crescimento conforme quadro abaixo.

Aluguéis				
Base de partida				
Setores	ABL (m2)	Al. Mínimo (R\$)	R\$ / m2	Al. Percentual (%)
Âncoras	9.395,03	62.760,91	6,68	2,10%
Satélites	3.804,40	262.569,63	69,02	5,80%
Alimentação	761,17	60.803,84	79,88	6,50%
Especiais	5.298,78	141.916,22	26,79	3,90%
Serviços	192,03	12.028,63	62,64	5,40%
Lazer	2.185,63	7.851,11	11,16	12,00%
Quiosques	133,47	52.065,92	390,09	4,30%
Total	21.768,51	599.996,26	27,56	4,20%
Crescimento médio equivalente ao ano durante o período de análise (por m2)				
Primeiros 5 anos	2,70%	ao ano		
Do 5º ao 10º ano	3,30%	ao ano		
Média	3,00%	ao ano		

Despesas Operacionais

As despesas do proprietário do shopping foram estimadas com base no histórico apresentado, consolidando-se em função de percentual das receitas, conforme parâmetros abaixo.

Ano	F PPSM %	Tx Adm %	Outros %	Vacância %	Condomínio R\$/m2	Inadimplência Irrrecup. %	ABL vaga m2
1	0,60%	4,50%	6,00%	3,00%	43,40	4,00%	300,00
2	0,60%	4,50%	6,00%	2,40%	43,10	4,00%	300,00
3	0,60%	4,50%	6,00%	2,20%	43,10	3,50%	300,00
4	0,60%	4,50%	6,00%	2,00%	43,10	3,00%	300,00
5	0,60%	4,50%	6,00%	2,00%	44,80	2,50%	300,00
6	0,60%	4,50%	6,00%	2,10%	43,90	2,00%	300,00
7	0,60%	4,50%	6,00%	2,10%	43,60	2,00%	300,00
8	0,60%	4,50%	6,00%	2,10%	43,40	2,00%	300,00
9	0,60%	4,50%	6,00%	2,10%	43,50	2,00%	300,00
10	0,60%	4,50%	6,00%	2,10%	45,60	2,00%	300,00

Parâmetros Adicionais

Inflação média: 5% ao ano

Outras receitas adicionais: 0,1% sobre os aluguéis

Fluxo de Caixa Líquido do Empreendimento

Em termos gerais, os fluxos de caixa do empreendimento são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais e impostos, mas antes que sejam realizados quaisquer pagamentos a detentores de direitos.

As premissas utilizadas para a arbitragem do fluxo mais provável estão apresentadas acima, adaptando-se a composição de apuração do resultado disponível ao tipo de entidade em que está estruturado o empreendimento e as informações fornecidas.

"CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE"

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

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

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

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

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

CRITÉRIOS ADOTADOS PARA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

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

Os critérios utilizados consideram que os ativos devem possuir uma área bruta locável maior ou igual a 15.000m².

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

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

Os ativos objeto do Fundo devem estar em operação quando da sua aquisição. Empreendimentos maturados possuem diversificação de lojas e público definido e permitem que a análise econômica e financeira seja feita baseada em dados reais provenientes do histórico de funcionamento e operação.

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

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

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

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

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

Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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

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

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
 (para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

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

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

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

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

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

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

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



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Instituição Administradora e Coordenador Líder

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 7º andar, Torre IV, Itaim Bibi - São Paulo/SP

Auditores Independentes

Price WaterhouseCoopers
Av. Francisco Matarazzo, 1400, São Paulo/SP

Instituição Depositária

Banco Itaú S.A.
Praça Alfredo E. S. Aranha, nº 100, Torre Itau, São Paulo/SP