

ANEXO I AO TERMO DE APURAÇÃO DE RESULTADO DA CONSULTA FORMAL AOS
COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA - FII



REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA – FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO	2
CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES	2
CAPÍTULO III – DO OBJETO, DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS SEGUROS	9
CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	13
CAPÍTULO V – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	17
CAPÍTULO VI – DOS FATORES DE RISCO	19
CAPÍTULO VII – DAS COTAS	26
CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL	30
CAPÍTULO IX – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	34
CAPÍTULO X – DOS ENCARGOS DO FUNDO	34
CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES	36
CAPÍTULO XII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE	37
CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	38
CAPÍTULO XIV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO	38
CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	39
CAPÍTULO XVI – DAS VEDAÇÕES	40
CAPÍTULO XVII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	41
ANEXO I – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	41

981423-6ºRTD

Quilates
Total
210,95



Grav 131,34-Pes 23,45-Gr 20,89-Funpes 6,33-Funpes
6,33-Funpes 6,33-Funpes 6,33
Registrado, autenticado e digitalizado em 31/01/2019

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA – FII, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item (3.1) abaixo.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

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

- “Administrador”: Significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, ou seu sucessor, contratado nos termos deste Regulamento;
- “Administrador do Estacionamento”: Significa a sociedade a ser contratada pelo Administrador, por conta e ordem do Fundo, nos termos da alínea III, do art. 31 da Instrução CVM 472, deste Regulamento e do Contrato de Locação de Vagas de Estacionamento, ou seu sucessor;
- “Administrador do Shopping Center”: Significa a sociedade a ser contratada pelo Administrador, por conta e ordem e às expensas do Fundo, nos termos da alínea III, do art. 31 da Instrução CVM 472, deste Regulamento e do Contrato de Administração de Shopping Center, ou seu sucessor;
- “Assembleia Geral de Cotistas”: Significa a Assembleia Geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento;
- “Ativos de Renda Fixa”: Significa os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir com suas disponibilidades em moeda corrente nacional: (i) títulos públicos pré ou pós fixados; (ii) operações compromissadas, com lastro em títulos públicos, tendo como contraparte Instituição Autorizada; (iii) letras hipotecárias e/ou letras de crédito imobiliário de emissão ou coobrigação de qualquer Instituição Autorizada; e/ou (iv) cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, e/ou por qualquer das Instituições Autorizadas, desde que de baixo risco, com liquidez diária, que invista seu patrimônio prioritariamente em títulos públicos pré ou pós fixados e/ou em certificados de depósito bancário e/ou outros títulos de emissão e/ou coobrigação de qualquer das Instituições Autorizadas, excluído expressamente o Administrador, e/ou nos ativos referidos no item (ii) supra, observados os limites de concentração definidos no Item (3.1);
- “Auditor Independente”: Significa empresa de auditoria independente, empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo

Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

- "BM&FBOVESPA": Significa a BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
- "Boletim de Subscrição": Significa o boletim de subscrição das Cotas do Fundo;
- "Capítulo": Significa cada capítulo deste Regulamento;
- "CDU": Significa cada "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direito de Uso da Infraestrutura Técnica do Shopping Center", firmado entre o Fundo, o Administrador, por conta e ordem do Fundo, ou pela Cooperativa, nos casos em que tais contratos tenham sido firmados anteriormente à subscrição e integralização das Cotas, na qualidade de cedente, e a respectiva Locatária;
- "Centro Empresarial Vida Nova": Significa o "Centro Empresarial Vida Nova", localizado na Avenida Vida Nova, nº 28, Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, composto pelos Subcondomínios, sujeito, entre outros, ao regimento aplicável, definido na Convenção de Condomínio;
- "Comercializador": Significa a Kochen Consultoria e Participações Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.040.290/0001-58, a ser contratada pelo Administrador, por conta e ordem e às expensas do Fundo, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Comercialização, ou seu sucessor;
- "Comitê de Fiscalização": Tem o significado que lhe é atribuído no Item (4.8);
- "Condomínio": Significa o "Condomínio Centro Empresarial Vida Nova" e seus respectivos Subcondomínios, a serem regidos pela Convenção de Condomínio;
- "Consultor Imobiliário": Significa a Gold Land Negócios Imobiliários Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.609.370/0001-00, a ser contratada pelo Administrador, por conta e ordem e às expensas do Fundo, nos termos do inciso II, do art. 31 da Instrução CVM 472, deste Regulamento e do Contrato de Consultoria Imobiliária, ou seu sucessor;
- "Contrato de Administração de Shopping Center": Significa o "Contrato de Administração de Shopping Center e Outras Avenças", a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Administrador do Shopping Center;
- "Contrato de Comercialização": Significa o "Contrato de Comercialização e Outras Avenças", a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Comercializador;
- "Contrato de Construção e Implantação": Significa o "Instrumento Particular de Construção e Implantação de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças", a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e a Cooperativa;

- "Contrato de Consultoria Imobiliária": Significa o "Contrato de Consultoria Imobiliária e Outras Avenças", a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário;
- "Contrato de Locação": Significa cada instrumento de locação de SUC no Shopping Center, firmado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, ou pela Cooperativa, nos casos em que tais contratos tenham sido firmados anteriormente à subscrição e integralização das Cotas, na qualidade de locador, e cada Locatária;
- "Contrato de Locação de Vagas de Estacionamento": Significa o "Contrato de Locação de Vagas de Estacionamento e Outras Avenças", a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Administrador do Estacionamento;
- "Contratos Relevantes": Significa cada CDU, o Contrato de Administração de Shopping Center, o Contrato de Comercialização, o Contrato de Construção e Implantação, o Contrato de Consultoria Imobiliária, cada Contrato de Locação, o Contrato de Locação de Vagas de Estacionamento, a Convenção de Condomínio, o Estatuto da Associação de Lojistas, as Normas Gerais, o Regimento Interno e seus respectivos anexos, conforme aditados de tempos em tempos;
- "Convenção de Condomínio": Significa a "Convenção de Condomínio Edilício "Centro Empresarial Vida Nova"", a ser celebrada nos termos da Lei nº 4.591/64 e demais disposições aplicáveis, que, entre outros, constituirá o Condomínio e estabelecerá: (i) regras de acesso e utilização de áreas comuns de cada Subcondomínio; (ii) rateio de despesas; e (iii) demais regras relativas à normatização do Condomínio;
- "Cooperativa": Significa a Cooperativa Habitacional Vida Nova, entidade civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.199.067/0001-22, com sede na Estrada São Francisco, nº 1.880, Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, com sua Ata de Assembleia Constitutiva e respectivo Estatuto Social registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 354.000.430-83;
- "Cotas": Significa todas as cotas de emissão do Fundo;
- "Cotista": Significa qualquer titular de Cota(s);
- "Cotista Cooperado": Significa qualquer titular, associado da Cooperativa, integrante do Público Alvo, de Direitos Imobiliários sobre o Empreendimento, que integralizará Cotas objeto da 1ª (primeira) Distribuição, por meio da cessão dos Direitos Imobiliários por esse detidos;
- "Cotista Não Cooperado": Significa qualquer titular, a título de cessão de direitos ou pagamento por serviços prestados, integrante do Público Alvo, de Direitos Imobiliários sobre o Empreendimento, que integralizará Cotas objeto da 1ª (primeira) Distribuição por meio da cessão dos Direitos Imobiliários por esse detidos;
- "CVM": Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
- "Data de Emissão": Significa qualquer data em que ocorra a subscrição de Cotas do Fundo;

- "Dia Útil": Significa qualquer dia que não seja um sábado, domingo, feriado nacional, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&FBOVESPA;
- "Direitos Imobiliários": Significa o direito ao recebimento de fração ideal do Empreendimento, composto do Shopping Center e do Estacionamento construído no Imóvel, integrante do Centro Empresarial Vida Nova, o qual observará os termos e condições do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, em 06 de Dezembro de 2012, nos termos do Alvará de Edificação nº 25.333, resultante da celebração, pelos Cotistas Cooperados, de Contrato de Participação e/ou, pelos Cotistas Não Cooperados, de instrumento de cessão de direitos específico ou pagamento por serviços prestados;
- "Direitos Imobiliários Monetários": Tem o significado que lhe é atribuído na alínea "d" do Item (3.3.1);
- "Distribuição": Significa cada distribuição de Cotas do Fundo, a qual poderá ser realizada ao amparo da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476, conforme vier a ser deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, em se tratando de novas distribuições, sendo admitida, nos termos do inciso VII do art. 15 da Instrução CVM 472, que as mesmas poderão realizar-se, conforme deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, em regime de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado, findo o prazo de distribuição da respectiva Distribuição;
- "Empreendimento": Significa o Shopping Center e o Estacionamento;
- "Empresas de Classificação de Risco": Significa a Moody's América Latina Ltda., Standard & Poor's Rating Services, Fitch Ratings Brasil Ltda., ou seus respectivos sucessores;
- "Encargos do Fundo": Significa os custos e despesas descritos no Item (10.1), de responsabilidade do Fundo, que serão debitados pelo Administrador diretamente do Fundo;
- "Estacionamento": Significa todas as vagas e suas respectivas áreas comuns pertencentes ao Fundo, localizadas nos subsolos, térreo coberto, térreo descoberto (parte) e pisos 3 (três), 4 (quatro), 5 (cinco) e 6 (seis) do edifício garagem, sujeito, entre outros, ao regimento aplicável ao Subcondomínio Estacionamento;
- "Estatuto da Associação de Lojistas": Significa o "Estatuto da Associação dos Lojistas do Taboão Plaza Outlet", atual denominação do CasaOutlet Shopping, a ser celebrado pelos lojistas do Shopping Center;
- "Estudo de Viabilidade": Significa o estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Empreendimento, elaborado pela empresa Sacs Consult Serviços de Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.546.348/0001-32, contratada pela Cooperativa em atendimento ao disposto no Item 2.4. do "anexo III-B" da Instrução CVM 400, o qual é parte integrante do Prospecto, na forma de seu "anexo VII";

- “Fundo”: Significa o Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII;
- “Fundo de Promoção e Publicidade”: Significa os recursos mantidos em conta específica, de titularidade do Fundo, constituído de recursos disponibilizados pelas Locatárias do Shopping Center e pelo Fundo, na qualidade de locador, cujo regramento encontra-se detalhado nas Normas Gerais, com a finalidade de custear as campanhas de promoção e publicidade do Shopping Center, sob a gerência do Administrador do Shopping Center;
- “Fundo de Reserva”: Significa os recursos mantidos em conta específica, de titularidade do Fundo, por meio da retenção de 5% (cinco por cento) ao mês dos valores auferidos pelo Fundo nos termos do Item (15.1.1) abaixo, até o limite acumulado de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a serem utilizados para o pagamento de despesas ordinárias do Empreendimento, incluindo, entre outros, aquelas definidas no art. 23 da Lei nº 8.245/91 e seu parágrafo 1º, na Convenção de Condomínio e nos demais Contratos Relevantes, sendo que a reposição do Fundo de Reserva ficará a cargo das Locatárias do Empreendimento nos termos da alínea “i” do parágrafo 1º do art. 23 da Lei nº 8.245/91;
- “Gastos de Manutenção, Conservação e Despesas Extraordinárias”: Significa, exemplificativamente, os gastos de manutenção, conservação, reparos e despesas extraordinárias de responsabilidade do Fundo, na qualidade de locador do Empreendimento, incluindo, entre outros, aqueles enumerados no Parágrafo Único do art. 22 da Lei nº 8.245/91, a saber:
 - I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Empreendimento;
 - 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 Empreendimento;
 - IV. Instalação dos equipamentos de segurança, proteção contra incêndio, telefonia e intercomunicação;
 - V. Despesas com decoração e paisagismo nas áreas de uso comum;
 - VI. Constituição do Fundo de Reserva;
 - VII. Observado o disposto nos competentes instrumentos jurídicos firmados pelo Fundo, impostos, taxas e seguros complementares; e
 - VIII. Custos e honorários decorrentes de ações judiciais necessárias à cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), outras despesas inadimplidas pelas Locatárias (i.e., tributos, despesas condominiais) e demais despesas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente.
- “Gastos de Manutenção, Conservação e Reparos Ordinários”: Significa, entre outros, os gastos ordinários de manutenção, conservação e reparo dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, de responsabilidade das Locatárias dos Subcondomínios

Shopping Center e Estacionamento e/ou de terceiros, incluindo, entre outros, aqueles previstos no art. 23 da Lei nº 8.245/91 e/ou relacionadas à reposição do Fundo de Reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas do §1º do art. 23 da Lei nº 8.245/91, salvo se referentes a período anterior ao início da locação, os quais serão liquidados pelo Fundo, na qualidade de agente pagador, com as verbas colocadas à sua disposição nos termos, entre outros, da Lei, das Normas Gerais, da Convenção de Condomínio e dos demais Contratos Relevantes;

- “Imóvel”: Significa o terreno localizado na Avenida Vida Nova, nº 28, objeto da matrícula nº 1.396 do Ofício de Registro de Imóveis de Taboão da Serra-SP;
- “Instituição Autorizada”: Significa qualquer das seguintes instituições financeiras: (i) Banco do Brasil S.A.; (ii) Banco Santander (Brasil) S.A.; (iii) Caixa Econômica Federal; (iv) Banco Bradesco S.A.; (v) Itaú Unibanco S.A.; e/ou (vi) instituição financeira controlada por qualquer das entidades acima referidas, ou seus respectivos sucessores;
- “Instrução CVM 400”: Significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- “Instrução CVM 472”: Significa a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
- “Instrução CVM 476”: Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
- “Instrução CVM 555”: Significa a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
- “Investimentos Autorizados”: Tem o significado que lhe é atribuído no Item (3.2.1);
- “Item”: Significa cada Item deste Regulamento;
- “Laudo de Avaliação”: Significa o laudo de avaliação do Empreendimento elaborado pela Ernst & Young Terco Assessoria Empresarial Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.527.788.0001.31, para os fins e efeitos do art. 12 da Instrução CVM 472, o qual é parte integrante do Prospecto, na forma de seu “anexo VIII”;
- “Lei nº 4.591/64”: Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
- “Lei nº 8.245/91”: Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
- “Lei nº 8.668/93”: Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
- “Lei nº 9.779/99”: Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
- “Locatária”: Significa a usuária, a título oneroso, de SUC no Shopping Center ou do Estacionamento;

- “Lote Adicional”: Tem o significado que lhe é atribuído no Item (7.2);
- “Memorial Descritivo do Estacionamento”: Significa o documento assim denominado, datado de 29 de janeiro de 2013, o qual é parte integrante do Prospecto, na forma de seu “anexo XII”;
- “Memorial Descritivo do Shopping Center”: Significa o documento assim denominado, datado de 22 de janeiro de 2013, o qual é parte integrante do Prospecto, na forma de seu “anexo XI”;
- “Normas Gerais”: Significa o “Instrumento Particular de Normas Gerais das Locações do Taboão Plaza Outlet”, atual denominação do CasaOutlet Shopping, elaborado substancialmente na forma da minuta registrada no 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, sob o nº 2066920, o qual é parte integrante do Prospecto, na forma de seu “anexo XIII”;
- “Oliveira Trust Servicer”: Significa a Oliveira Trust Servicer, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 02.150.453/0001-20, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, para o exercício da atividade de controladoria do Fundo, nos termos deste Regulamento;
- “Patrimônio Líquido”: Significa o patrimônio líquido do Fundo, apurado na forma deste Regulamento, da Instrução CVM 472 e demais normativos aplicáveis;
- “Prospecto”: Significa o “Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição de Cotas Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova – FII”, tendo por objeto a 1ª (primeira) Distribuição de Cotas, e qualquer outro prospecto tendo por objeto Distribuições subsequentes de Cotas;
- “Público Alvo”: Tem o significado que lhe é atribuído no Item (3.1.1);
- “Regimento Interno”: Significa o “Regimento Interno” elaborado substancialmente na forma da minuta registrada no 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo sob o nº 2006919, o qual é parte integrante do Prospecto, na forma de seu “anexo XIV”;
- “Regulamento”: Significa o presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
- “Reserva para Contingências”: Significa os recursos mantidos em conta específica, de titularidade do Fundo, por meio da retenção de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) ao mês dos valores auferidos pelo Fundo nos termos do Item (15.1.1) abaixo, até o limite acumulado de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), com a finalidade de fazer frente às despesas extraordinárias de responsabilidade do Fundo, na qualidade de locador, conforme previsto em Lei, na Convenção de Condomínio e nos demais Contratos Relevantes;
- “Resultado”: Tem o significado que lhe é atribuído no Item (15.1.1);

- “Shopping Center”: Significa o conjunto de lojas, pontos comerciais, áreas técnicas e administrativas, assim como as demais áreas comuns, destinadas à exploração comercial, sujeito, entre outros, ao regramento aplicável ao Subcondomínio Shopping Center, cuja denominação é “TABOÃO PLAZA OUTLET”, atual denominação do CasaOutlet Shopping;
- “Subcondomínio Escritórios”: Significa o subcondomínio escritórios, subdividido em 384 (trezentas e oitenta e quatro) unidades autônomas de finalidade exclusivamente comercial, que se localizará no pavimento térreo ao piso 15º (décimo quinto) da torre integrante do Centro Empresarial Vida Nova;
- “Subcondomínio Estacionamento”: Significa o subcondomínio estacionamento, de finalidade exclusiva para estacionamento de veículos, subdividido em 9 (nove) unidades autônomas designadas bolsões de vagas, que se localizarão nos subsolos (G1, G2 e G3), pavimento térreo e pisos 3 (três), 4 (quatro), 5 (cinco) e 6 (seis) do edifício garagem do Centro Empresarial Vida Nova;
- “Subcondomínio Hotel”: Significa o subcondomínio hotel, subdividido em 2 (duas) unidades autônomas de finalidade exclusivamente hoteleira, que se localizará no pavimento térreo e 16º ao 21º da torre integrante do Centro Empresarial Vida Nova;
- “Subcondomínio Lanchonete”: Significa o subcondomínio lanchonete de finalidade exclusivamente comercial, que se localizará no térreo do Centro Empresarial Vida Nova;
- “Subcondomínio Shopping Center”: Significa o subcondomínio shopping center, de finalidade exclusivamente comercial, que se localizará no pavimento térreo, piso C1, mezanino C1, piso C2 e mezanino C2 do Centro Empresarial Vida Nova;
- “Subcondomínios”: Significa, em conjunto ou isoladamente, o Subcondomínio Escritórios, o Subcondomínio Estacionamento, o Subcondomínio Hotel, o Subcondomínio Lanchonete e/ou o Subcondomínio Shopping Center;
- “SUC”: Significa o salão de uso comercial, sendo cada um dos SUCs delimitado pelo Memorial Descritivo do Shopping Center;
- “Taxa de Administração”: Tem o significado que lhe é atribuído no Item (9.1);
- “Turn Key”: Significa a modalidade de contrato para construção em regime de empreitada global onde a contratada responsabiliza-se pela entrega do empreendimento completo, em condições de entrar em operação, por preço pré-definido;
- “Valores Excluídos”: Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “d” do Item (3.3.1).

CAPÍTULO III – DO OBJETO, DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS SEGUROS

3.1. Objeto. O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a obtenção de renda através da valorização e a rentabilização de suas Cotas através: (i) da participação no Empreendimento (até o limite de 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido); (ii)

do recebimento da remuneração advinda do Empreendimento; e, em caráter complementar, (iii) da remuneração advinda de investimento em Ativos de Renda Fixa, sendo que o Fundo deverá observar os limites abaixo estabelecidos:

Ativos de Renda Fixa	Limite por emissor	Limite por classe de ativos
Títulos públicos pré ou pós fixados	100%	100%
Operações compromissadas, com lastro em títulos públicos	100%	100%
Letras hipotecárias e/ou letras de crédito imobiliário de emissão ou coobrigação de qualquer Instituição Autorizada	100%	100%
Cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, e/ou por qualquer das Instituições Autorizadas, desde que de baixo risco, com liquidez diária, que invista seu patrimônio prioritariamente em títulos públicos pré ou pós fixados e/ou em certificados de depósito bancário e/ou outros títulos de emissão e/ou coobrigação de qualquer das Instituições Autorizadas, excluído expressamente o Administrador, e/ou em operações compromissadas com lastro em títulos públicos	20%	20%

3.1.1. As Cotas objeto da 1ª (primeira) Distribuição foram subscritas e integralizadas única e exclusivamente por Cotistas Cooperados e por Cotistas Não Cooperados, titulares de Direitos Imobiliários ("Público Alvo"), os quais serão cedidos ao Fundo em contrapartida pela integralização de Cotas, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, sendo que o número de Cotas a que cada Cotista fará jus será equivalente à sua participação no Empreendimento. Posteriormente, investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, poderão adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário.

3.2. Política de investimento. Conforme referido no Item (3.1) acima, o Fundo tem por objeto a obtenção de renda através da valorização e rentabilização das Cotas pela participação, desenvolvimento e exploração do Empreendimento, inclusive por meio de expansões.

3.2.1. Sem prejuízo do acima, observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observados o *quorum* de deliberação definidos nos Itens (8.7) e (8.7.1) abaixo, as disponibilidades do Fundo, em moeda corrente nacional, derivadas dos Resultados poderão ser alocadas pelo Administrador nas seguintes classes de ativos:

- a) Desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, debêntures de emissão de companhias cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (FII), com classificação

de risco equivalente a, no mínimo, "A+" ou equivalente, em escala nacional, concedida por qualquer das Empresas de Classificação de Risco;

- b) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, sendo que o exercício, pelo Fundo, do direito de voto nas referidas sociedades deverá observar o disposto na alínea "XVII" do Item (8.1);
- c) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, sendo que, caso aplicado, o exercício, pelo Fundo, do direito de voto nas sociedades investidas deverá observar o disposto na alínea "XVII" do Item (8.1); e
- d) Cotas de outros FII (em conjunto, os "Investimentos Autorizados").

3.2.2. O Empreendimento foi objeto de prévio Estudo de Viabilidade, bem como de Laudo de Avaliação, nos termos da legislação de regência.

3.2.3. O Centro Empresarial Vida Nova observará os termos e condições do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Taboão da Serra – SP, em 06 de Dezembro de 2012, nos termos do Alvará de Edificação nº 25.333, vinculado à matrícula nº 1.396 do Ofício de Registro de Imóveis de Taboão da Serra – SP.

3.2.4. O Empreendimento é parte integrante do Centro Empresarial Vida Nova e o Fundo poderá alocar até a totalidade de seu Patrimônio Líquido no Empreendimento.

3.2.4.1. O Fundo, representado pelo Administrador, e demais entidades integrantes do Centro Empresarial Vida Nova, celebrarão a Convenção de Condomínio, a qual, entre outros, rege o relacionamento de cada Subcondomínio no que diz respeito à, entre outras matérias, utilização de áreas comuns do Centro Empresarial Vida Nova, sua administração, regimento interno de funcionamento, responsabilidades por despesas e demais matérias previstas na Lei nº 4.591/64 e nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil.

3.2.5. A locação de lojas e pontos comerciais será realizada pelo Fundo, observados os termos do Contrato de Locação e do Contrato de Comercialização.

3.2.6. A administração do Estacionamento ficará a cargo do Administrador do Estacionamento, a ser contratado pelo Administrador, por conta e ordem do Fundo, nos termos do Contrato de Locação de Vagas de Estacionamento.

3.2.7. O Administrador prestará ao Fundo os serviços de custódia e escrituração das Cotas, sendo que: (i) a remuneração pelo serviço de escrituração encontra-se inclusa na Taxa de Administração, disposta no Item (9.1) abaixo; e (ii) a remuneração devida pelo serviço de custódia não integra a Taxa de Administração por tratar-se de encargo do Fundo, na forma do inciso "I" do Item (10.1) abaixo.

3.2.8. O objeto do Fundo e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e na Instrução CVM 472.

3.2.9. A participação do Fundo em todas as expansões do Shopping Center deverá ser aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, podendo ser custeada, dentre outros meios, via emissão de novas cotas do Fundo, na forma estabelecida neste

Regulamento. Nos termos do Item (7.4), na hipótese de novas emissões de Cotas pelo Fundo, será outorgado aos Cotistas que estejam adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas e eventuais sobras.

3.3. Derivativos. É expressamente vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

3.3.1. Contratos Relevantes. O Fundo, por intermédio do Administrador, celebrará, entre outros, os seguintes instrumentos jurídicos:

- a) Cada CDU – Contrato de Cessão de Direito de Uso, tendo por objeto, entre outros, o direito de uso da infraestrutura técnica do Shopping Center;
- b) Contrato de Administração de Shopping Center, tendo por objeto, entre outros, serviços de sua administração, a serem prestados pelo Administrador do Shopping Center;
- c) Contrato de Comercialização, tendo por objeto, entre outros, a oferta e comercialização das lojas e pontos comerciais integrantes do Shopping Center;
- d) Contrato de Construção e Implantação, tendo por objeto, entre outros, a construção e conclusão integral do Empreendimento, pela Cooperativa, em regime *Turn Key*, sem qualquer ônus para o Fundo, sendo que, nos termos dos Boletins de Subscrição, a Cooperativa cederá ao Fundo o direito ao recebimento: (i) dos valores devidos pelos Cotistas Cooperados à Cooperativa, em razão da celebração dos Contratos de Participação; e (ii) de todo e qualquer valor a ser pago pelas Locatárias do Shopping Center a título de CDU e/ou de outras verbas (“Direitos Imobiliários Monetários”), à exceção dos valores necessários à conclusão dos serviços objeto do Contrato de Construção e Implementação (“Valores Excluídos”), os quais serão retidos pela Cooperativa para tal;
- e) Contrato de Consultoria Imobiliária, tendo por objeto, entre outros, serviços de consultoria relacionados aos interesses imobiliários do Empreendimento, a serem prestados pelo Consultor Imobiliário;
- f) Cada Contrato de Locação;
- g) Contrato de Locação de Vagas de Estacionamento, tendo por objeto, entre outros, a locação das áreas do Estacionamento ao Administrador do Estacionamento e a sua administração;
- h) Convenção de Condomínio que, entre outros, constituirá o Condomínio e estabelecerá: (i) as regras de acesso e utilização de áreas comuns de cada Subcondomínio; (ii) de rateio de despesas; e (iii) demais regras relativas à normatização do Condomínio;
- i) Estatuto da Associação de Lojistas que, entre outros, regulará aspectos específicos do relacionamento entre o Fundo e os lojistas;
- j) Regimento Interno que, entre outros, tem por objeto estabelecer as regras gerais que regem o funcionamento das áreas locáveis do Shopping Center, cuja obediência e cumprimento se obrigam as Locatárias e todos aqueles que exerçam

ou venham a exercer no Shopping Center, em caráter permanente ou temporário, qualquer tipo de atividade; e

k) Normas Gerais.

3.4. Seguros. Enquanto existirem Cotas em circulação, o Administrador, por conta e ordem do Fundo, deverá contratar e manter em plena eficácia todos os seguros necessários para garantir eventuais riscos relacionados ao Empreendimento, sempre contratados com companhias seguradoras de primeira linha, autorizadas a operar no Brasil e com limites de cobertura definidos considerando-se sempre as melhores práticas de mercado.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

4.1. Administração e Prestação de Serviços. As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

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

4.1.2. As atividades de custódia, escrituração de Cotas do Fundo e gestão serão exercidas pelo Administrador ou seu substituto, a ser eleito nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, sendo certo que: (i) a remuneração pelos serviços de gestão e escrituração encontram-se incluídas na Taxa de Administração, disposta no Item (9.1) abaixo; e (ii) a remuneração devida pelo serviço de custódia não integra a Taxa de Administração por tratar-se de encargo do Fundo, na forma do inciso “I” do Item (10.1) abaixo.

4.1.3. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar e gerir o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao objetivo do Fundo, incluindo celebrar contratos e definir seus termos e condições, bem como adquirir, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive no que se refere a ações, recursos e exceções. O Administrador tem, ainda, amplos e gerais poderes para, isoladamente, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas por Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

4.1.4. Os poderes constantes no Item (4.1.3) acima são outorgados ao Administrador pelos Cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no Boletim de Subscrição de Cotas que encaminhar ao Administrador.

4.1.5. O Administrador 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 Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

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

4.2.1. Na hipótese de renúncia do Administrador, esse deverá: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a qual deverá ser coordenada pelo Administrador ainda que após sua renúncia; (ii) permanecer no exercício de suas funções até que sejam realizadas as averbações previstas na alínea "c" do Item (4.3) em nome do novo administrador; e (iii) providenciar que a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto seja registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e enviada para a CVM.

4.2.1.1. Na hipótese de renúncia do Administrador e, caso este não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, realizar referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

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

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

- a) Observar a política de investimento prevista neste Regulamento;
- b) Gerir o caixa do Fundo e adquirir e/ou resgatar Ativos de Renda Fixa com vistas a manter a liquidez do Fundo e constituir as reservas previstas neste Regulamento, de forma que esse possa honrar suas obrigações contratuais e legais;
- c) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:
 - i) Não integram o ativo do Administrador;
 - ii) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - iii) Não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - iv) Não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - v) Não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - vi) Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

- d) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
 - i) Os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - ii) O livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - iii) A documentação relativa ao Imóvel, ao Empreendimento e às operações do Fundo;
 - iv) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - v) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas, contratados nos termos do arts. 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- e) Celebrar, em nome do Fundo, os Contratos Relevantes;
- f) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- g) Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- h) Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto aquelas relativas à 1ª (primeira) Distribuição, que serão suportadas pela Cooperativa;
- i) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, observados os termos e condições previstos neste Regulamento e na legislação aplicável;
- j) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "d" acima, até o término do procedimento;
- k) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XI deste Regulamento, bem como atender prontamente às solicitações de informações do Comitê de Fiscalização;
- l) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados, direta ou indiretamente, pelo Fundo; e
- m) Observar as disposições constantes deste Regulamento e, caso aplicável, do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

4.4. Atribuições do Consultor Imobiliário. Ao Consultor Imobiliário caberá prestar consultoria especializada ao Administrador relativa ao Empreendimento, observadas as

disposições deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária e dos demais Contratos Relevantes, nos termos do art. 31, inciso II da Instrução CVM 472.

4.5. Atribuições do Comercializador. Ao Comercializador caberá a exploração do direito de superfície e a comercialização dos SUCs do Shopping Center, nos termos do art. 31, inciso III da Instrução CVM 472, respeitando o conceito do Shopping Center, as disposições deste Regulamento e do Contrato de Comercialização.

4.6. Atribuições do Administrador do Shopping Center. Ao Administrador do Shopping Center caberá administrar as locações e os Contratos de Locação do Shopping Center, nos termos do art. 31, inciso III da Instrução CVM 472, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento, no Contrato de Administração de Shopping Center e nas Normas Gerais.

4.7. Atribuições do Administrador do Estacionamento. Ao Administrador do Estacionamento caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Locação de Vagas de Estacionamento e nas Normas Gerais:

- a) Pagar mensalmente ao Fundo o valor da locação e demais valores devidos previstos no Contrato de Locação de Vagas de Estacionamento;
- b) Implantar e acompanhar, observadas as melhores práticas do mercado, sob orientação do Administrador do Shopping Center, todos os sistemas administrativos (gerenciamento geral, finanças, tesouraria, contabilidade) e de recursos humanos, assim como implementar as modificações e atualizações previstas no Contrato de Locação de Vagas de Estacionamento; e
- c) Arcar com todos os custos e despesas inerentes à manutenção e gestão do Estacionamento que estejam sob sua responsabilidade, incluindo, mas não se limitando a, tributos, despesas com a implantação e acompanhamento manutenção dos sistemas necessários à prestação dos serviços, despesas com água, luz, prêmios devidos na contratação de seguros, incluindo, entre outros, seguro de responsabilidade civil, e custos incorridos na contratação da mão-de-obra e os respectivos encargos fiscais, trabalhistas e previdenciários.

4.8. Comitê de Fiscalização. Os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, poderão constituir um comitê de fiscalização ("Comitê de Fiscalização"), composto por 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, com a função de fiscalização e controle gerencial dos negócios do Fundo e defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Cotistas. O prazo de gestão dos membros do Comitê de Fiscalização será de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, com a observância dos seguintes requisitos:

- a) Cada membro do Comitê de Fiscalização deverá ser Cotista do Fundo;
- b) Não poderá exercer cargo ou função no Administrador, em qualquer prestador de serviço contratado pelo Fundo ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- c) Quando de sua eleição, cada membro do Comitê de Fiscalização deverá assinar termo de posse específico no qual deverá constar obrigação expressa de manter sigilo e confidencialidade de toda e qualquer informação a que vier a ter acesso em razão de sua condição de membro do Comitê de Fiscalização, bem como não

utilizá-la direta ou indiretamente para obter vantagem pessoal para si ou para outrem.

4.8.1. Os membros do Comitê de Fiscalização serão eleitos pela Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A função de membro do Comitê de Fiscalização não será remunerada. Caberá aos membros do Comitê de Fiscalização escolher, dentre os seus integrantes, um membro para exercer a função de presidente do Comitê de Fiscalização, ao qual caberá, em caráter exclusivo, a interlocução com o Administrador.

4.8.2. O Comitê de Fiscalização reunir-se-á ordinariamente na sede administrativa do Shopping Center, sendo que a Administração do Shopping Center deverá disponibilizar uma sala para os membros do Comitê de Fiscalização. Os membros do Comitê de Fiscalização serão convocados por meio de correspondência enviada com Aviso de Recebimento ou por correio eletrônico, do qual deverá constar a data, o horário e as matérias a serem nela tratadas. As decisões do Comitê de Fiscalização serão sempre aprovadas pela maioria simples de seus membros.

4.9. Competência. Compete ao Comitê de Fiscalização:

- a) Solicitar qualquer informação ao Administrador, ao Administrador do Shopping Center e ao Consultor Imobiliário, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio de interesse do Fundo, realizado ou a realizar;
- b) Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimento do Fundo; e
- c) Fiscalizar a observância da política de investimento definida neste Regulamento.

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

4.11. Remunerações. A remuneração dos prestadores de serviço na 1ª Data de Emissão encontra-se no "Anexo I" deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

5.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação, sem prejuízo das demais hipóteses legais, poderá ocorrer por deliberação de Cotistas, nos termos do inciso VII do Item (8.1) abaixo.

5.2. Amortização. As Cotas serão amortizadas, a critério do Administrador, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver a venda dos bens e direitos de titularidade do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento pelo Fundo dos recursos decorrentes das alienações. A amortização parcial das Cotas implicará a manutenção do número de Cotas existentes.

5.3. Liquidação. O valor do patrimônio do Fundo será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do Fundo; e (ii) ser partilhado entre os Cotistas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, a contar da aprovação da liquidação ou dissolução em Assembleia Geral de Cotistas, especialmente convocada para este fim.

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

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

5.3.3. Após a partilha de que trata o Item (5.3) acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou qualquer dos prestadores de serviços do Fundo, o(s) qual(is), neste caso, responderá(ão) individualmente pelo dano a que der(em) causa.

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

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

5.3.6. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por eventual depreciação ou desvalorização dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados em seu processo de liquidação, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.3.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

5.3.7.1 No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) "Termo de Encerramento" firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) Comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

5.3.7.2 No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM 472, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

5.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de bens e direitos de titularidade do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.



CAPÍTULO VI – DOS FATORES DE RISCO

6.1. **Fatores de Risco.** Os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme o Estudo de Viabilidade. A ocorrência de qualquer dos eventos abaixo descritos poderá, dentre outros efeitos, afetar adversamente a rentabilidade do Fundo, sua situação financeira, seu resultado operacional, assim como o valor das Cotas no mercado secundário. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

6.1.1. **Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta características particulares quanto à realização do investimento. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate convencional de suas Cotas.

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

6.1.2. **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** A rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão precipuamente dos Resultados gerados em razão da locação dos espaços que compõem o Empreendimento e, conforme o caso, dos Investimentos Autorizados.

6.1.2.1. Cabe ressaltar que: (i) não há nenhuma garantia de que o Fundo conseguirá efetivamente locar os espaços que compõem o Empreendimento; e (ii) há um lapso temporal entre a data de integralização das Cotas pelos Cotistas Cooperados e Cotistas Não Cooperados e a data em que o Empreendimento entrará em operação comercial.

6.1.2.2. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que resultados obtidos no passado não são indicativos de possíveis resultados futuros, e não há garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro, sendo que uma performance satisfatória no passado não é garantia de que essa se repetirá no futuro.

6.1.3. **Risco de diluição.** O Fundo pode vir a ter de captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição de novas Cotas do Fundo, nos termos constantes deste Regulamento, terão as suas respectivas participações no Fundo diluídas.

6.1.4. **Risco de manutenção da propriedade sobre o Imóvel em condomínio.** Não há nenhuma garantia de que a totalidade dos Cotistas Cooperados e Cotistas Não Cooperados, titulares da totalidade dos Direitos Imobiliários, venham a aderir à 1ª

(primeira) Distribuição. Neste caso: (i) o Imóvel, no qual encontra-se localizado o Empreendimento, será de propriedade comum do Fundo e dos titulares de Direitos Imobiliários não aderentes à 1ª (primeira) Distribuição; e (ii) a participação do Fundo no Imóvel será proporcionalmente reduzida. Em razão do montante mínimo da 1ª (primeira) Distribuição, equivalente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), a participação do Fundo no Imóvel não poderá ser inferior a 53,07% (cinquenta e três inteiros e sete centésimos por cento) do Imóvel.

6.1.5. Risco de concentração da carteira do Fundo preponderantemente em um único ativo. Quando de sua entrada em operação, o Empreendimento representará o único ativo relevante do Fundo e, consequentemente, sua principal fonte de receitas. Não compõe o escopo da política de investimento diversificar os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo.

6.1.6. Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, entre outros, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas no mercado secundário, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

6.1.7. Risco de Desapropriação. Dado que o objetivo do Fundo é o de participar no Empreendimento, eventual desapropriação, parcial ou total, poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre o Empreendimento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do bem desapropriado. Os Cotistas estarão também expostos ao risco de crédito do poder expropriante e eventuais incertezas quanto ao cronograma de recebimento dos valores pagos a título de indenização.

6.1.8. Risco das Contingências Ambientais. Dado que o objetivo do Fundo é o de participar no Empreendimento, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamentos relacionados ao Empreendimento.

6.1.9. Riscos relativos aos Gastos de Manutenção, Conservação e Despesas Extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário do Empreendimento, estará sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias necessárias à manutenção, conservação e reparos dos bens e direitos integrantes do seu Patrimônio Líquido, incluindo, entre outros: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Empreendimento; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) impostos e taxas, observado o disposto nos competentes instrumentos jurídicos firmados pelo Fundo, e os prêmios de seguro complementares que venham a

incidir sobre o Empreendimento; e (vii) custos decorrentes de ações judiciais necessárias à cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), outras despesas inadimplidas pelas Locatárias (i.e., tributos, despesas condominiais) e demais despesas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extra-judicialmente.

6.1.10. Riscos de crédito relacionado às Locatárias. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, precipuamente, decorrentes dos valores auferidos pelo Fundo em razão da locação dos espaços que compõem o Empreendimento e, conforme o caso, Investimentos Autorizados. Neste sentido, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte das Locatárias, dos aluguéis convencionados e/ou de outras obrigações pecuniárias devidas pelas pessoas acima ao Fundo.

6.1.11. Não celebração de Contratos Relevantes previamente à subscrição e integralização das Cotas. Os Cotistas subscreverão e integralizarão suas Cotas previamente à celebração, pelo Fundo, dos seguintes Contratos Relevantes: (i) Contrato de Administração de Shopping Center; (ii) Contrato de Locação de Vagas de Estacionamento; e (iii) Convenção de Condomínio. A não celebração dos instrumentos jurídicos acima referidos poderá afetar adversamente a boa ordem administrativa, operacional, legal e econômica do Fundo, pois, dentre outros eventos, implica que: (i) prestadores de serviço relevantes ao Empreendimento não terão sido contratados quando da emissão das Cotas; (ii) a obtenção de licenças necessárias à entrada em operação do Empreendimento poderá ser prejudicada; (iii) a entrada em operação do Empreendimento poderá sofrer atrasos; e (iv) o regime de remuneração e as responsabilidades dos prestadores de serviço signatários dos referidos Contratos Relevantes encontrar-se-ão indefinidos, com eventual impacto adverso na rentabilidade das Cotas.

6.1.12. Risco de atraso e interrupção na construção do Empreendimento. Na presente data, o Empreendimento encontra-se em construção, sob a responsabilidade da Cooperativa nos termos do Contrato de Construção e Implantação. A Cooperativa, sob sua responsabilidade, poderá contratar terceiros para a realização das obras e serviços necessários ao cumprimento de suas obrigações previstas no Contrato de Construção e Implantação. Não há nenhuma garantia de que a Cooperativa e/ou os prestadores de serviço por ela contratados, no âmbito do Contrato de Construção e Implantação, cumprirão com suas respectivas obrigações na forma, no prazo e de acordo com as especificações definidas no Contrato de Construção e Implantação e na legislação aplicável. Não há nenhuma garantia de que os valores retidos pela Cooperativa, a título de Valores Excluídos, serão suficientes para a conclusão satisfatória de suas obrigações definidas no Contrato de Construção e Implantação. Ademais, eventuais atrasos na conclusão das obras necessárias à entrada em operação do Empreendimento poderão acarretar a incidência de multas e penalidade em face das autoridades competentes, das Locatárias do Empreendimento e terceiros. Os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais no Fundo, caso as verbas recebidas pela Cooperativa, a título de Valores Excluídos, não sejam suficientes à conclusão do Empreendimento e a Cooperativa não disponha de recursos financeiros livres e suficientes para adimplir com suas obrigações, em face do Fundo, assumidas no Contrato de Construção e Implantação.

6.1.13. Risco de Não Pagamento das Contribuições pelos Cotistas Cooperados. Caso um ou mais Cotistas Cooperados deixe(m) de realizar o pagamento de suas contribuições devidas nos termos do Contrato de Participação, a Cooperativa poderá enfrentar dificuldades para pagar, ou poderá não conseguir pagar, os valores devidos aos prestadores de serviços por essa contratados em razão do Contrato de Construção e

Implantação nos respectivos prazos de vencimento. Tal evento poderá ensejar custos adicionais, atrasos, interrupção ou mesmo a não conclusão do Empreendimento. Os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais no Fundo, caso as verbas recebidas pela Cooperativa, a título de Valores Excluídos, não sejam suficientes à conclusão do Empreendimento e a Cooperativa não disponha de recursos financeiros livres e suficientes para adimplir com suas obrigações, em face do Fundo, assumidas no Contrato de Construção e Implantação.

6.1.14. Inexistência de seguros no âmbito do Contrato de Construção e Implantação ou insuficiência de coberturas. Não foram prestados e/ou contratados pelo Fundo nenhum tipo de seguro e/ou garantia de execução na ocorrência de caso fortuito/força maior, na hipótese de os prestadores de serviços do Fundo, direta ou indiretamente, deixarem de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato de Construção e Implantação e na legislação aplicável no que toca aos serviços objeto do Contrato de Construção e Implantação. Neste sentido, os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais no Fundo, caso o Fundo não disponha de recursos suficientes para concluir adequadamente o Empreendimento de forma que esse possa entrar em operação e, assim, cumprir com as obrigações contratuais assumidas em face de lojistas, demais Locatárias do Empreendimento e terceiros.

6.1.15. Risco de não concessão ou atraso na concessão do "Habite-se". Mesmo que a construção do Empreendimento siga todas as exigências legais e regulamentares, fatos alheios à vontade das partes envolvidas podem causar atrasos, interdição (total/parcial), ou outros fatos que possam, direta ou indiretamente, impactar em suas áreas exploráveis e, conseqüentemente, em sua rentabilidade. Exigências legais, incluindo, entre outros, aquelas decorrentes de leis ambientais, de trânsito etc., podem acarretar atrasos na entrada em operação do Empreendimento, inclusive por falta de expedição do "habite-se" por parte da municipalidade, além de fazer com que se incorram em custos adicionais significativos para cumprir as exigências necessárias à obtenção das aprovações necessárias. Ademais, restrições legais podem proibir ou restringir severamente a atividade de exploração comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que tal fato pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais do Empreendimento.

6.1.16. Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial do Empreendimento, ainda que o Administrador do Shopping Center seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Empreendimento, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de seus espaços locáveis pelo período que perdurar a vacância.

6.1.17. Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico que podem resultar em redução de gastos pelo consumidor. O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetem a sua renda, inclusive a situação geral da atividade econômica, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. O desempenho de shopping centers em geral está relacionado também com a capacidade dos lojistas de gerar vendas, pois parte do aluguel cobrado é calculado com base nas vendas. Neste sentido, a saída de alguma loja âncora de shopping centers, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem

apelo de fluxo de frequentadores aos shopping centers e por si fontes relevantes de receitas, poderá afetar de forma adversa os resultados do Empreendimento como um todo e, conseqüentemente, do Fundo. O tempo necessário para a relocação de áreas ocupadas por lojas âncoras não pode ser objetivamente determinado. Além disso, os resultados e o movimento em shopping centers podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o Empreendimento está localizado, a abertura de outros shopping centers e o fechamento ou queda de atratividade dos produtos e serviços no Shopping Center. Uma redução no movimento do Empreendimento como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro poderá resultar em: (i) deteriorização na solvência e capacidade financeira das Locatárias do Empreendimento; e (ii) redução no volume de suas vendas. A queda no movimento do Shopping Center pode gerar dificuldade às Locatárias e, conseqüentemente, inadimplência e redução no preço e volume de *merchandising* do Empreendimento.

6.1.17.1. Adicionalmente, o aumento das receitas de shopping centers e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos com alto valor agregado oferecidos pelas lojas e pontos comerciais localizados nos shopping centers. Ademais, o setor de shopping center pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, resultante, dentre outros fatores, de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento da economia, podem resultar em redução das receitas das lojas e pontos comerciais e, conseqüentemente, das receitas do Empreendimento, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.

6.1.18. **Risco oriundo dos Contratos de Locação.** Os Contratos de Locação são regidos pela Lei nº 8.245/91, também denominada "Lei de Locação", nos termos da qual são concedidos às Locatárias certos direitos desde que sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei. Nesse sentido, existe a possibilidade de que algumas das lojas e pontos comerciais preencham os requisitos para eventual renovação compulsória do Contrato de Locação. Neste caso, o Fundo pode ficar exposto aos seguintes riscos: (i) caso se deseje desocupar o espaço ocupado por determinada Locatária, visando renovar e/ou adaptar o perfil do Shopping Center, esta ação ficará prejudicada, uma vez que a Locatária poderá obter ordem judicial que o permita permanecer na área por ele ocupada por um novo período contratual; e (ii) caso se deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do Contrato de Locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, o Fundo, na qualidade de proprietário do Empreendimento, sujeita-se à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente, a qual poderá ser desfavorável aos interesses do Fundo, na qualidade de titular do Empreendimento.

6.1.19. **Risco da alta competitividade no setor de shopping centers no Brasil.** O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, fragmentado e requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de vendas e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes

de marketing, seleção e/ou modificação do *mix* de lojas e pontos comerciais, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Companhias especializadas no ramo de shopping centers, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de shopping centers no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades e rentabilidade do Empreendimento podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

6.1.20. Risco normativo para o setor de shopping centers. A atuação regular de um shopping center no Brasil está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida pelo Shopping Center, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas e pontos comerciais, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso o Shopping Center viole ou deixe de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenha ou renove suas licenças ou autorizações, poderá sujeitar-se a sanções administrativas e/ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida editar normas mais rigorosas para o funcionamento de shopping centers, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de determinada matéria, a atividade de shopping center terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados do Fundo.

6.1.20.1. Ademais, a construção e expansão de shopping centers no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, licenças específicas, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária, a construção, expansão e as atividades de shopping center.

6.1.21. Risco de alterações tributárias e perda de benefício fiscal. As regras referentes à tributação dos Resultados auferidos pelo Fundo e pelos rendimentos pagos aos Cotistas podem ser alteradas no curso da vida do Fundo, inclusive por meio da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos e/ou a revogação de isenções vigentes. Para os Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no art. 3º da Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (a) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (c) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de manter-se o Fundo com as características previstas nos itens (a) e (b) acima. Em relação à alínea

(c), as Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado pela BM&FBOVESPA.

6.1.22. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, de qualquer terceiro e/ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

6.1.23. Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

6.1.24. Riscos Relacionados à marca “TABOÃO PLAZA OUTLET”, atual denominação do CASAOUTLET SHOPPING. O Fundo não é titular da marca “TABOÃO PLAZA OUTLET” e/ou teve o seu direito de uso autorizado e/ou contratado com seu titular. Há no Instituto Nacional da Propriedade Industrial – INPI pedidos de registro de marcas semelhantes à marca “CASAOUTLET SHOPPING” realizados por terceiros, os quais, em tese, poderão pleitear a precedência de seu pedido de registro e, assim, buscar, na esfera administrativa e judicial, que o Fundo abstenha-se de utilizar a marca “CASAOUTLET SHOPPING” ou marca semelhante. A eventual necessidade de alteração da marca “TABOÃO PLAZA OUTLET” e/ou sua substituição deverá ser definida pelo Administrador, atuando por conta e ordem do Fundo, em conjunto com a Associação de Lojistas do Shopping Center, e poderá resultar em prejuízos e/ou custos adicionais para o Fundo e seus Cotistas.

6.1.25. Riscos macroeconômicos. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Neste sentido, o Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. Por exemplo, as medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis ao setor imobiliário; (iii) inflação; (iv) instabilidade social; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (vii) racionamento de energia elétrica; e (viii) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Ademais, variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos bens e direitos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em: (a) alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, o Administrador e/ou os demais prestadores de

serviços contratados pelo Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de tais eventos.

6.1.26. Risco de sinistro e de perdas decorrentes de sinistros não cobertos pelos seguros contratados. No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura de seguros contratados dependerão da capacidade de pagamento das respectivas companhias seguradoras contratadas, nos termos da apólice exigida. Além disso, as indenizações pagas poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das respectivas apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, e caso as Reservas para Contingências não sejam suficientes para suportar tais despesas, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

6.1.26.1. Adicionalmente, há determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo tais como, por exemplo, riscos decorrentes de poluição ambiental, interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado pelo Fundo pode ser significativamente afetado. O Fundo poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma, e o Empreendimento poderá também não ser capaz de renovar as apólices de seguro em melhores termos ou nas mesmas condições originalmente contratadas. Neste sentido, os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais, caso o Fundo não disponha de recursos suficientes para honrar indenizações e danos sofridos, que sejam julgados de responsabilidade do Fundo, na qualidade de proprietário do Empreendimento.

6.1.27. Risco advindo de acidentes. O Empreendimento, por ser um local público e de ampla movimentação de pessoas, está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar danos à sua imagem e dos estabelecimentos lá localizados. A ocorrência de acidentes no Empreendimento pode levar à sua responsabilização e a consequente indenização das vítimas em valores incertos.

6.1.28. Risco das partes relacionadas. Os prestadores de serviços do Fundo, incluindo-se o Administrador, o Administrador do Shopping Center, o Consultor Imobiliário, o Comercializador e o Custodiante, ou pessoa(s) a este(s) ligada(s) direta ou indiretamente, poderá(ão) deter até 15% (quinze por cento) das Cotas do Fundo, ficando expressamente proibido a utilização para si ou para outrem das informações privilegiadas a que possa(m) ter acesso durante a prestação de serviços ao Fundo. Caso aconteça, tal situação pode vir a ensejar eventual conflito de interesses.

CAPÍTULO VII – DAS COTAS

7.1. Características das Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

7.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação no fechamento de cada Dia Útil.



7.1.1.1. Observado o direito de preferência previsto neste Regulamento, não há limite para a aquisição de Cotas objeto de uma Distribuição específica por um único Cotista.

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

7.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto nos Itens (8.7) e seguintes.

7.1.3.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) Cotistas que não atendam ao disposto no Item (8.5) deste Regulamento; (b) o Administrador ou seu gestor; (c) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou de seu gestor; (d) empresas ligadas ao Administrador ou seu gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (e) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, (f) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo e (g) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

7.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item (7.1.3.1) acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem pessoas mencionadas nos itens (a) a (g) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos titulares de Cotas do Fundo, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 desta Instrução.

7.1.4. Os Cotistas do Fundo:

- a) Não poderão exercer direito real sobre o Empreendimento integrante do patrimônio do Fundo; e
- b) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das Cotas que subscrever.

7.1.5. As Cotas, após integralizadas, serão registradas para negociação no mercado de bolsa, administrado pela BM&FBOVESPA.

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

7.1.7. Não será cobrada taxa de ingresso, de saída e performance dos subscritores das Cotas do Fundo.



7.1.8. Não haverá resgate de Cotas.

7.1.9. Não há limite de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento, direta ou indiretamente, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, sendo que tal fato poderá acarretar impactos tributários para o Fundo decorrentes da mudança de tratamento fiscal, nos termos do art. 3º da Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, sendo que:

- a) A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam a determinado Cotista o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, resultará em impactos tributários para tal Cotista em função da perda da isenção no pagamento do IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e
- b) A propriedade de percentual igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o Fundo decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor.

7.1.10. O tratamento tributário do Fundo ou do Cotista pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. Caso o tratamento tributário do Fundo ou do Cotista sofra alterações, o Administrador comunicará tal evento aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

7.2. Emissões de Cotas. Observado o disposto no Item (7.3) abaixo, o Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizou a 1ª (primeira) Distribuição de Cotas no montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), divididos em 8.000.000 (oito milhões) Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, as quais foram integralizadas em uma única Data de Emissão, com distribuição de lote adicional correspondente a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, num total de até R\$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais), divididos em até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, nos termos do art. 14, § 2º da Instrução CVM 400 ("Lote Adicional"). As Cotas do Lote Adicional foram ser subscritas por Cotistas Cooperados e/ou Cotistas Não Cooperados, utilizando-se de Direitos Imobiliários como moeda de pagamento.

7.2.1. Fica expressamente autorizada a integralização de Cotas por meio da cessão de Direitos Imobiliários, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição.

7.2.2. As Cotas objeto da 1ª (primeira) Distribuição foram integralizadas à vista, na forma do 7.2.1 acima.

7.2.3. A integralização das Cotas da 1ª (primeira) emissão foi realizada com base no Laudo de Avaliação.



7.2.4. Na 1ª (primeira) Distribuição de Cotas, não foi admitida distribuição parcial.

7.3. Novas Emissões de Cotas. Ressalvada a emissão de Cotas objeto da 1ª (primeira) Distribuição, já previamente aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária da Cooperativa Habitacional Vida Nova – Seccional Grupo X, realizada em 17 de junho de 2012, com sua ata devidamente registrada em 24 de julho de 2012 na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o nº 320.833/12-4, em face da aprovação da constituição do Fundo pelos respectivos cooperados, na assembleia acima referida, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

7.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400 ou Instrução CVM 476, conforme vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão.

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

7.3.3. Sendo aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas nova emissão de Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, tendo também previsão no compromisso de investimento a ser firmado.

7.3.4. O valor de cada nova Cota emitida nas demais Distribuições deverá ser fixado pela Assembleia referida no Item (7.3.3) acima, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários.

7.4. Direito de Preferência. Fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de Cotas pelo Fundo será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sendo que: (a) o prazo inicial para exercício do referido direito será contado a partir do primeiro Dia Útil subsequente à data de realização da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão; e (b) o prazo de exercício deste direito será de 10 (dez) dias úteis.

7.4.1. A Assembleia Geral de Cotistas que aprovar as novas emissões de Cotas, observadas as regras e procedimentos definidos pela BM&FBOVESPA, deverá deliberar sobre os termos, condições e prazos para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, inclusive com referência a eventuais sobras, devendo ser observadas as seguintes premissas:

I. O direito de preferência poderá ser cedido a terceiros;



- II. O direito de preferência obedecerá as mesmas proporções das Cotas detidas pelos Cotistas no Fundo, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os Cotistas que tenham exercido efetivamente seu direito de preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será igualmente observada a proporção de Cotas detidas no Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre direito de preferência que recaia sobre as sobras caso a totalidade das novas Cotas não sejam subscritas, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas; e
- III. A quantidade de novas Cotas a serem subscritas deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os Cotistas que possuem somente uma Cota, terão seu direito de preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova Cota da oferta.

CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL

8.1. Assembleia Geral de Cotistas. Sem prejuízo das demais competências definidas na Instrução CVM 472, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo, observado o disposto nos Itens (8.1.2) e (8.7.1) abaixo;
- III. Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. Destituição ou substituição dos prestadores de serviço contratados pelo Fundo, outros que não o Consultor Imobiliário, e escolha de seus respectivos substitutos;
- V. Emissão de novas Cotas do Fundo, com a definição dos termos, condições e prazos para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas;
- VI. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo, observado o disposto no Item (8.7.1) abaixo;
- VII. Dissolução e liquidação do Fundo, observado o disposto no Item (8.7.1) abaixo;
- VIII. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. Eleição e destituição dos membros do Comitê de Fiscalização;
- X. Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizado na integralização de Cotas, em se tratando de novas ofertas, observado o disposto no Item (8.7.1) abaixo;
- XI. Aumento das despesas e encargos de que trata o art. 47 da Instrução CVM 472;

- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XIII. Aquisição pelo Fundo de Investimentos Autorizados, sendo que, na ocasião, os Cotistas deverão também definir a forma como o Administrador exercerá o seu direito de voto nas respectivas sociedades e/ou fundos e outros aspectos relevantes do respectivo investimento;
- XIV. Participação do Fundo em possíveis projetos de expansão do Empreendimento, inclusive sob a modalidade de coinvestimento realizado com terceiro, cuja viabilidade e demais condições (i.e., orçamento de custos, cronograma de execução etc.) deverá ser objeto de, pelo menos, 2 (dois) laudos de avaliação independentes preparados por empresas com comprovada competência na avaliação de negócios semelhantes e/ou equiparados ao Empreendimento, sob coordenação do Consultor Imobiliário;
- XV. Alienação, total ou parcial, do Empreendimento, a qual deverá ser precedida de pelo menos 2 (dois) laudos de avaliação independentes preparados por empresas com comprovada competência na avaliação de empreendimentos semelhantes e/ou equiparados ao Empreendimento, sob coordenação do Consultor Imobiliário;
- XVI. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas, observado o disposto no Item (8.7.1) abaixo;
- XVII. Definir a orientação do voto a ser adotado pelo Administrador nos órgãos de administração das sociedades nas quais o Fundo detenha participação;]
- XVIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; e
- XIX. Alteração da taxa de administração.
- 8.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do Item (8.1) acima, deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício.
- 8.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, tais como alteração na razão social, endereço e telefone. Os fatores de risco descritos no Capítulo VI poderão ser atualizados pelo Administrador, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.
- 8.1.3. As alterações referidas no Item (8.1.2) acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.
- 8.2. Convocação. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência encaminhada por carta com Aviso de Recebimento a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no

caso das Assembleias Gerais Ordinárias e 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

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

8.2.3. O administrador do fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação das Assembleias Gerais de Cotistas, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

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

8.3.1. Os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. Este pedido deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados datada de convocação da Assembleia Geral Ordinária. O percentual acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas da data de convocação da Assembleia Geral.

8.3.2. Ordem do Dia das Assembleias Gerais Ordinárias. Especificamente quanto às Assembleias Gerais Ordinárias, as informações constantes da ordem do dia deverão obrigatoriamente incluir as seguintes deliberações:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução Normativa CVM 472/2008;

8.4. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta com "Aviso de Recebimento" ou telegrama com notificação de recebimento,

dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto obedecendo-se, no mais, aos requisitos de validade dos itens 8.1, 8.2 e 8.7 deste Capítulo.

8.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, ou telegrama formalizando o seu respectivo voto. Caso o Cotista não responda à consulta formal no prazo estabelecido no Item (8.4) acima, tal fato será considerado como abstenção e, portanto, respectivo voto não será computado.

8.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Item (7.1.6) acima.

8.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, nos termos do art. 22 da Instrução CVM 472.

8.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação por escrito, observado o disposto no Item (8.4) acima, a legislação e normativos vigentes.

8.5.2. Não poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas: (i) seu administrador ou seu gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor; (iii) empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. O acima não se aplica quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à respectiva assembleia em que se dará a permissão de voto, ou quando os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas no itens (i) a (iv) acima, ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 desta Instrução Normativa CVM 472/2008.

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

8.7. Quorum de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvada a hipótese de quórum qualificado prevista nos Itens (8.7.1) abaixo.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou da metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, X, XII, XVI, XVIII e XIX do Item (8.1) acima.

8.8. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

CAPÍTULO IX – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

9.1. Taxa de Administração. O Administrador receberá, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de escrituração das Cotas, mensalmente, uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a R\$ 27.700,00 (vinte e sete mil e setecentos reais), sendo a primeira no segundo Dia Útil do mês subsequente à primeira integralização de Cotas e as demais no segundo Dia Útil dos meses subsequentes, que corresponde ao somatório dos seguintes fatores:

- a) Parcela da Taxa de Administração, devida ao Administrador, equivalente a R\$ 20.700,00 (vinte mil e setecentos reais) mensais;
- b) Parcela da Taxa de Administração, devida à Oliveira Trust Servicer, pela prestação de serviços de controladoria, equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais; e
- c) Parcela da Taxa de Administração, devida ao Administrador, pela prestação de serviços de escrituração, equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais.

9.1.1. Todos os valores devidos nos termos deste Capítulo, bem como de seus respectivos parágrafos, deverão ser atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV a partir do 1º (primeiro) dia do mês referente à integralização das Cotas.

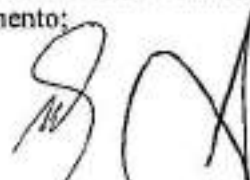
9.1.2. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa da Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da Taxa de Administração devido.

9.1.3. Sem prejuízo do disposto no Item (9.1.2) acima, o equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração, identificada na alínea "a" do item (9.1) acima, devida exclusivamente ao Administrador, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM 472, diretamente pelo Fundo a qualquer prestador de serviços indicados pelo Administrador, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo, incluindo, mas não se limitando, os profissionais responsáveis pelos seguintes serviços: (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do Administrador; e (ii) elaboração e atualização do *website* onde serão disponibilizadas aos Cotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

CAPÍTULO X – DOS ENCARGOS DO FUNDO

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

- a) Taxa de Administração;
- b) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- c) Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento;



- d) Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com o seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- e) Honorários e despesas do Auditor Independente;
- f) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- g) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposto;
- h) Honorários e despesas relacionados às atividades desenvolvidas pelo Consultor Imobiliário, descritas no item (4.4) deste Regulamento, contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, ao amparo do art. 31, inciso II, e do art. 47, inciso VIII, da Instrução CVM 472, definidos no Contrato de Consultoria Imobiliária;
- i) Honorários e despesas do Administrador do Shopping Center e do Comercializador, descritas nos itens (4.5) e (4.6) deste Regulamento, definidos no Contrato de Administração de Shopping Center e no Contrato de Comercialização, respectivamente, e, considerando-se a modalidade de contratação, de empresa especializada responsável por administrar a locação ou arrendamento do Estacionamento, contratados pelo Administrador, em nome do Fundo, ao amparo do art. 31, inciso III, e do art. 47, inciso VIII, da Instrução CVM 472;
- j) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os bens e direitos do Fundo, incluindo aqueles decorrentes: (i) do fato de o Fundo integrar, na qualidade de subcondômino, o Centro Empresarial Vida Nova e/ou (ii) de parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- k) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- l) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- m) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- n) Na qualidade de agente de pagamento, Gastos de Manutenção, Conservação e Reparos Ordinários previstos na Convenção de Condomínio e nos demais Contratos Relevantes e, na qualidade de locador, Gastos de Manutenção, Conservação e Despesas Extraordinárias; e
- o) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

10.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

10.3. Conforme previsto nos Boletins de Subscrição, a Cooperativa será responsável pelo pagamento direto de todos os Encargos do Fundo, bem como de toda e qualquer

despesa relacionada ao processo de estruturação do Fundo e da 1ª (primeira) Distribuição, anteriormente à primeira subscrição e integralização de Cotas.

CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES

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

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução Normativa CVM 472/2008;

II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício as demonstrações financeiras

- a) As demonstrações financeiras;
- b) o relatório do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V.

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotista;

V. Em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e

VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

11.1.4. Os documentos, ou informações, referidos acima estarão disponíveis nos seguintes endereços físicos e eletrônicos do Administrador:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201

Rio de Janeiro - RJ

Internet: www.oliveiratrust.com.br

11.1.5. O Administrador deverá, ainda, disponibilizar aos Cotistas: (i) nos endereços previstos no Item (11.1.4), acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:



- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, desta Instrução e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do item 11.1. de Regulamento.

CAPÍTULO XII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

12.1. Conflitos de Interesse. Nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. São exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do gestor ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o gestor ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM 472/2008, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do gestor, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472/2008.

12.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

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

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

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

12.2. Situações que Não configuram Conflito de Interesse. Não configura situação de conflito (i) a contratação do Administrador para realizar a 1ª (primeira) Distribuição; e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja ligada ao Administrador. As demais operações entre o Fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador, sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

13.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, auditadas semestralmente pelo Auditor Independente.

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

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

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

CAPÍTULO XIV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

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

III. Os investimentos serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação, elaborado quando da integralização do Fundo, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

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

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

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

14.3. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

15.1.1. Entende-se por resultado do Fundo: (i) o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas decorrentes de locação, uso, arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais e patrimoniais do Empreendimento e os rendimentos e pagamentos oriundos do vencimento das aplicações em Investimentos Autorizados, excluídos expressamente os valores transferidos pelas Locatárias a título de Gastos de Manutenção, Conservação e Reparos Ordinários e/ou em decorrência de obrigação legal ou contratual por esses assumida em face do Fundo, deduzido, sem duplicidade; (ii) (a) do valor dos Gastos de Manutenção, Conservação e Despesas Extraordinárias efetivamente incorridos e/ou provisionados pelo Fundo, incluindo o valor das verbas alocadas pelo Fundo, na qualidade de locador, na formação e manutenção do Fundo de Promoção e Publicidade, do Fundo de Reserva e da Reserva para Contingências; (b) do valor das demais despesas que sejam de responsabilidade do Fundo nos termos da regulamentação aplicável, do Regulamento e dos demais Contratos Relevantes, efetivamente incorridos e/ou provisionados pelo Fundo; e (c) os valores alocados em Investimentos Autorizados ("Resultado").

15.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

15.1.3. Os resultados do Fundo serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, a título de antecipação do Resultado do semestre a ser distribuído. Farão jus aos rendimentos, os Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

15.1.4. Eventual saldo de Resultado não distribuído como antecipação será pago aos Cotistas registrados como tal no fechamento do último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano, na proporção de suas respectivas participações, no prazo máximo de até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento do respectivo semestre.

15.1.5. Excepcionalmente no âmbito da primeira distribuição de resultados do Fundo, a data para que os recursos sejam recebidos pelos Cotistas será postergada para até o 2º (segundo) mês após a data de inauguração do Shopping Center.

CAPÍTULO XVI – DAS VEDAÇÕES

16.1. Vedações ao Administrador. É vedado ao Administrador, no exercício de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão de séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no Item (12.2), realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o empreendedor e entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472 e neste 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 instrumentos derivativos; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

16.1.1. É vedado, ainda, ao Administrador:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

17.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais normativos aplicáveis.

17.3. O presente Regulamento será levado a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizado na comarca da sede do Administrador.

17.4. Foro. As Partes elegem o Foro Central da Comarca de Rio de Janeiro para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

17.5. A remuneração dos prestadores de serviço do Fundo está identificada no "Anexo I" deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 03 de dezembro de 2018.


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ADMINISTRADOR

Alan Russo Najman
Procurador


Thiago Ferreira Aucar
Procurador

