

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CSHG RESIDENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII E RERRATIFICAÇÃO DE TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO CSHG RESIDENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.527, de 08 de novembro de 1990, na qualidade de instituição administradora ("**ADMINISTRADORA**") do **CSHG RESIDENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 41.922.239/0001-04 ("**FUNDO**"), estabelece o quanto segue:

**CONSIDERANDO QUE:**

- (A) A Administradora deliberou, em 30 de abril de 2021, pela constituição do **FUNDO** e consequente realização da oferta pública de distribuição primária com esforços restritos de cotas da 1ª emissão do Fundo, a serem distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476") e demais leis e regulamentações aplicáveis;
- (B) Tendo em vista que a Oferta ainda não foi iniciada, a Administradora tem o interesse de alterar a quantidade de Cotas, o Valor da Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, conforme definidos no "*Instrumento Particular de Constituição do CSHG Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário FII*", celebrado pela **ADMINISTRADORA** em 30 de abril de 2021 e registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, em 7 de maio de 2021, sob o nº 1.597.345, assim como prever expressamente a possibilidade de aumentar a quantidade de Cotas originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento);

**RESOLVE:**

- 1 Aprovar o inteiro teor do regulamento do **FUNDO**, que segue anexo ao presente instrumento, para prever: (i) a alteração da quantidade de Cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão, assim como a possibilidade de aumentar a quantidade de Cotas originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento); e (ii) a alteração do Valor da Emissão.
- 2 Aprovar, adicionalmente ao quanto disposto no item 1, a alteração do Custo Unitário de Distribuição, e ratificar os demais termos e condições da 1ª Emissão, que conterà as seguintes condições:
  - 2.1 Número de Cotas: 2.000.000 (dois milhões) de cotas ("Cotas"), observada a opção de emissão das Cotas Excedentes (abaixo definidas).
  - 2.2 Valor de Emissão por Cota: Valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma ("Valor de Emissão por Cota"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido) por Cota.
  - 2.3 Número da Emissão: 1ª (primeira) emissão.
  - 2.4 Número de Séries: Série única.
  - 2.5 Valor da Emissão: Até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo que a **ADMINISTRADORA** poderá optar por aumentar a quantidade de cotas originalmente ofertada em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas da 1ª Emissão ("Cotas Excedentes"). Portanto, a opção de

emitir Cotas Excedentes, caso exercida, resultará no valor adicional de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Caso seja emitida a totalidade das Cotas Excedentes, a quantidade total de Cotas da 1ª Emissão pode chegar a 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) cotas, perfazendo o valor total de até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais).

- 2.6** Distribuição Parcial: A oferta de Cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 50.000.000 (cinquenta milhões de reais), ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.
- 2.7** Procedimento de Distribuição: As Cotas serão colocadas de forma pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 476 ("Oferta").
- 2.8** Investimento Mínimo por Investidor Profissional: A aplicação inicial mínima no **FUNDO** será de 100 (cem) Cotas, equivalente ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), conforme Valor de Emissão por Cota, o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
- 2.9** Público Alvo da Oferta: A Oferta será destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
- 2.10** Prazo de Distribuição: O prazo de distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados da data de envio da comunicação de início da Oferta ("Prazo de Distribuição").
- 2.11** Forma de Integralização: As Cotas subscritas durante o Prazo de Distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação das Cotas a ser definida nos documentos da Oferta.
- 2.12** Custos relacionados à 1ª Emissão: Cada investidor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 1ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota, de até 3,00% (três inteiros por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, que será estabelecido nos documentos da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"). Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do **FUNDO**, e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela **ADMINISTRADORA**.
- 2.13** Negociação das Cotas: A **ADMINISTRADORA** poderá solicitar a listagem do **FUNDO** e a admissão à negociação de suas cotas em quaisquer mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou outra entidade existente, caso em que as cotas do **FUNDO**, depois de totalmente integralizadas, poderão ser negociadas pelos cotistas em tais mercados organizados de valores mobiliários. A negociação das cotas poderá ser realizada por meio da negociação em qualquer dos mercados organizados da B3 (ou outra entidade existente) em que as cotas estejam admitidas à negociação, na forma da regulamentação aplicável.
- 2.14** Demais termos e condições da Oferta: Os demais termos e condições da Oferta e da 1ª Emissão serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 5 de agosto de 2021.

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

Nome:

Cargo:

**Bruno F. Margato**

Nome:

Cargo:

**Sarita Costa**

**ANEXO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CSHG  
RESIDENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII E RERRATIFICAÇÃO DE TERMOS E  
CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE  
COTAS DA 1ª EMISSÃO DO CSHG RESIDENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**REGULAMENTO DO  
CSHG RESIDENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

São Paulo, 5 de agosto de 2021.

## ÍNDICE

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPÍTULO I - DO FUNDO .....                                                                 | 3  |
| CAPÍTULO II - DO OBJETO.....                                                                | 3  |
| CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO.....                                                        | 4  |
| CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....                                            | 5  |
| CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....                                            | 8  |
| CAPÍTULO VI - DAS COTAS.....                                                                | 8  |
| CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO..... | 9  |
| CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....                              | 12 |
| CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA.....                     | 13 |
| CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO.....                                                            | 16 |
| CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA.....                            | 18 |
| CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL.....                                                     | 18 |
| CAPÍTULO XIII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....                                          | 22 |
| CAPÍTULO XIV - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....                                    | 22 |
| CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO.....                                                            | 23 |
| CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....                                                 | 25 |
| ANEXO I - CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS.....                                             | 27 |

**REGULAMENTO DO  
CSHG RESIDENCIAL – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **CSHG RESIDENCIAL – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento ("Regulamento") como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que: (i) até que as cotas do **FUNDO** sejam objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") ou regulamentação aplicável que a substitua, ou (ii) até que o **FUNDO** apresente prospecto, na forma do § 2º do artigo 15 da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas, (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (respectivamente, "Instrução CVM nº 539" e "Investidores Profissionais"), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da mesma Instrução CVM nº 539 ("Investidores Qualificados"), estes últimos única e exclusivamente mediante negociação das cotas do **FUNDO** no mercado secundário, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476 ou regulamentação aplicável que a substitua.

**Art. 2º** – O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

**CAPÍTULO II - DO OBJETO**

**Art. 3º** - O **FUNDO** tem por objeto preponderante a realização de investimentos de longo prazo em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, por meio da participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários que depois de prontos serão destinados à moradia, serviços de moradia, análogos à moradia, permanente ou transitória, ou hospedagem (tais como, *apart hotel*, *flat* ou moradia compartilhada) ("Empreendimentos Imobiliários") de curta, média e/ou longa temporadas, podendo os imóveis, no momento do investimento pelo **FUNDO**, estarem prontos e devidamente construídos, em construção ou, ainda, consistirem em terrenos para futuro desenvolvimento. O **FUNDO** poderá, ainda, explorar os imóveis com o objetivo potencial de geração de renda e/ou ganho de capital, preponderantemente, por meio de locação residencial ou não residencial, cessão de direito de uso, exploração do direito de superfície, hospedagem e/ou qualquer outra forma de exploração, podendo, ainda, gerar renda por meio de sua alienação ou qualquer outra forma de exploração, desde que atendam aos Critérios de Aquisição (abaixo definido) e à Política de Investimentos (abaixo definida) do **FUNDO** ("Imóveis").

Parágrafo Único - O objetivo acima não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

### CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 4º** - O **FUNDO** é administrado pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.527, de 08 de novembro de 1990, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

**Art. 5º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à manutenção e ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes a propriedade ou titularidade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, contratar terceiros, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais, regulamentares e autorreguladoras aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A alienação dos Imóveis pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada diretamente pela **ADMINISTRADORA**, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, quando aplicável, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Art. 7º da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

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

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

Parágrafo 4º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos (sendo admitida a contratação de outros serviços, caso previsto na legislação e regulamentação aplicáveis):

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e

demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 5º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 6º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, gestor e/ou consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - A contratação de partes relacionadas a **ADMINISTRADORA**, gestor e/ou consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação aplicável.

**Art. 6º** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os serviços previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros.

#### **CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 7º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda, ganho de capital, e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo **FUNDO** dos bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos (conforme abaixo definidos) que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Único - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na aquisição direta ou indireta da totalidade ou de fração ideal de Imóveis para desenvolvimento e/ou reforma e/ou de Empreendimentos Imobiliários prontos, para posterior exploração e obtenção de renda, seja por meio da locação residencial ou não residencial, na forma da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada ("Lei 8.245/91"), arrendamento, cessão de direito de uso, exploração do direito de superfície, hospedagem e/ou qualquer outra forma de exploração dos Imóveis, dos Empreendimentos Imobiliários e/ou de suas unidades autônomas, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, que atendam aos critérios de aquisição constantes no Anexo I deste Regulamento ("Critérios de Aquisição"), podendo, ainda, compreender a aquisição de Imóveis e/ou de Empreendimentos Imobiliários para posterior alienação e/ou permuta, e de outros Ativos Imobiliários (definidos a seguir), inclusive de bens e direitos a eles

relacionados ("Política de Investimentos").

**Art. 8º** - A participação do **FUNDO** em Imóveis e Empreendimentos Imobiliários, visando atender os objetivos acima e observada esta Política de Investimentos e os Critérios de Aquisição constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição de:

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao **FUNDO**;

III. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**;

IV. Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;

V. Cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VI. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC");

VII. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII");

VIII. Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável;

IX. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável;

X. Letras Hipotecárias ("LH");

XI. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");

XII. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e

XIII. Quaisquer outros ativos cujo investimento seja permitido aos FII, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 1º - Os ativos listados nos incisos II a XIII deste Art. 8º serão designados neste Regulamento como "Ativos Imobiliários", sendo que os Ativos Imobiliários, quando referidos em conjunto com os Imóveis

e Empreendimentos Imobiliários, serão designados como "Ativos").

Parágrafo 2º - Caso os investimentos do **FUNDO** estejam concentrados preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável.

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Realizar melhorias e investimentos nos Imóveis direta ou indiretamente investidos pelo **FUNDO**;

II. Decidir pela celebração, alteração, resolução, rescisão, renovação ou não, prorrogação ou não, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, arrendatários, cessionários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos Ativos que venham a integrar o patrimônio direto ou indireto do **FUNDO**, assim como pela contratação e/ou destituição de prestadores de serviços do **FUNDO**;

III. Adquirir ou alienar, mediante a formalização de qualquer instrumento permitido aos FII, inclusive por meio de permuta, Ativos para ou do patrimônio do **FUNDO**;

IV. Observadas a legislação e regulamentação aplicáveis, alugar, arrendar, de qualquer forma explorar ou alienar os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o **FUNDO** venha a adquirir Ativos, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo 1º - As aquisições e alienações serão realizadas livremente pela **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não atenda a Política de Investimentos do **FUNDO**, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do **FUNDO**, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, alienação ou qualquer outro negócio jurídico atinente aos Imóveis e Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** poderá realizar demolições, novas construções, reformas, melhorias, acessões ou quaisquer tipo de benfeitorias nos Imóveis direta ou indiretamente investidos pelo **FUNDO**, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração econômica ou eventual comercialização.

Parágrafo 5º - Nos termos previstos no Anexo I, a **ADMINISTRADORA** poderá adquirir Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, conforme permitido na regulamentação aplicável aos FII.

Parágrafo 6º - Observando-se o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos ativos do Art. 7º deste Regulamento, deverá ser aplicada (i) em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO** ("Ativos de Liquidez"); e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 7º - O **FUNDO** poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

## **CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 10** - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo, obedecendo às normas contábeis específicas expedidas pela CVM sobre o tema.

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

## **CAPÍTULO VI - DAS COTAS**

**Art. 11** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das cotas o extrato expedido pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") em nome dos cotistas para as cotas custodiadas eletronicamente na B3, conforme aplicável.

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

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Art. 12** - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou na central depositária das cotas.

**Art. 13** - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e/ou Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e Empreendimentos Imobiliários integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

## **CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 14** - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no valor total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), dividido em 2.000.000 (dois milhões) de cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor de Emissão"), em série única ("1ª Emissão"), por meio de uma oferta pública, com esforços restritos de colocação, destinada exclusivamente a investidores profissionais, na forma da regulamentação aplicável, sendo que a **ADMINISTRADORA** poderá optar por aumentar a quantidade de cotas originalmente ofertada em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas da 1ª Emissão ("Cotas Excedentes"). Portanto, a opção de emitir Cotas Excedentes, caso exercida, resultará no valor adicional de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Caso seja emitida a totalidade das Cotas Excedentes, a quantidade total de Cotas da 1ª Emissão pode chegar a 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) cotas, perfazendo o valor total de até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais). A oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral. O Valor de Emissão não inclui o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido), destinado a arcar com os custos unitários de distribuição da 1ª Emissão, no valor a ser estabelecido nos documentos da oferta pública das cotas da 1ª Emissão, que será pago pelos investidores que subscreverem as cotas da 1ª Emissão.

**Art. 15** - Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, observado o Capital Autorizado, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos Ativos, de acordo com a sua Política de Investimentos e observado que as cotas de cada emissão serão objeto de ofertas de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - As cotas de cada emissão serão integralizadas, em moeda corrente nacional ou na forma do Parágrafo 2º deste Artigo: (i) à vista, no ato de sua subscrição; ou (ii) a prazo, até o valor comprometido, mediante chamadas de capital realizadas pela **ADMINISTRADORA**, conforme as informações e procedimentos detalhados no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento (conforme e caso aplicável), não sendo permitidas, em qualquer situação, cotas fracionárias.

Parágrafo 2º - A critério da **ADMINISTRADORA**, e observados os termos da aprovação de cada emissão e a regulamentação aplicável, poderá ser admitida a integralização de cotas em Ativos, bem como em direitos sobre bens Imóveis, no prazo definido no Parágrafo 4º abaixo e observado o previsto

na legislação e regulamentação aplicáveis, bem como a Política de Investimentos.

Parágrafo 3º - A integralização de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a regulamentação aplicável, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, exceto quando se tratar da 1ª (primeira) emissão.

Parágrafo 4º - As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - O **FUNDO** poderá realizar emissões privadas de cotas, nos termos previstos na regulamentação aplicável.

**Art. 16** – A **ADMINISTRADORA** poderá solicitar a listagem do **FUNDO** e a admissão à negociação de suas cotas em quaisquer mercados organizados administrados pela B3 ou outra entidade existente, caso em que as cotas do **FUNDO**, depois de totalmente integralizadas, poderão ser negociadas pelos cotistas em tais mercados organizados de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - As cotas, após subscritas e integralizadas, poderão ser negociadas somente em mercado organizado, nos termos deste Artigo e em conformidade com a legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 2º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo 3º - A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.

Parágrafo 4º - Aplicar-se-ão, quando aplicável, as restrições de negociação de cotas estabelecidas na regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - A subscrição de cotas será realizada na forma prevista na regulamentação aplicável. Quando da subscrição das cotas o investidor deverá, atestar, que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do **FUNDO**, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento no **FUNDO**, descritos no prospecto, se houver, e no Informe Anual elaborado em consonância com a regulamentação aplicável, quando aplicável; (iv) da Política de Investimentos descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas públicas com ou sem dispensa automática de registro, o investidor deverá prestar as declarações previstas na regulamentação aplicável.

Parágrafo 6º - A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir tais cotas, a ser fixado a cada emissão de cotas do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição,

incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com a publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) outros custos relacionados às ofertas ("Custo Unitário de Distribuição"), o qual será arcado pelos subscritores das cotas no âmbito da subscrição primária das cotas.

Parágrafo 7º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 6º acima, não será cobrado pelo **FUNDO** taxas de ingresso ou saída.

Parágrafo 8º - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, observadas as regras de tributação dispostas no Capítulo XV abaixo.

**Art. 17** – Não obstante o previsto no Artigo 15 acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimentos do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que: (i) limitadas ao valor máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais); e (ii) o valor da cota de emissão observe os critérios do art. 18, inciso I deste Regulamento ("Capital Autorizado"), sendo certo que a emissão de novas Cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA** deverá ser realizada nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Único: Não obstante a prerrogativa estabelecida no Art. 17, os cotistas do **FUNDO**, reunidos em Assembleia Geral, poderão aprovar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, conforme aplicável, sem a utilização do saldo de emissão do Capital Autorizado, o qual nesse caso permanecerá inalterado.

**Art. 18** – O **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, por ato da **ADMINISTRADORA**, em função do Capital Autorizado, ou mediante aprovação em Assembleia Geral de cotistas, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, se houver, tendo em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (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, apurado em data ou período a ser fixada(o) no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** em determinado período; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data ou período a ser fixada(o) no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou (iv) pela média entre o valor patrimonial e o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data ou período a ser fixada(o) no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas, no âmbito do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as alternativas descritas nessa alínea. Nos demais casos, o valor de emissão de novas cotas deverá ser fixado pela Assembleia Geral, podendo ser adotados os critérios ora previstos, ou outro que venha a ser determinado na Assembleia Geral;

II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO**, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo permitidas cotas fracionárias, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis. A data-base para exercício do direito de preferência dos cotistas será informada na documentação de cada oferta de cotas do **FUNDO**;

III. Será determinada em cada oferta pública de cotas do **FUNDO** a possibilidade ou não de cessão pelos cotistas de seu direito de preferência, entre os próprios cotistas e/ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação aplicável;

VI. O valor da ordem de investimento mínima por investidor (não aplicável aos casos de exercício de Direito de Preferência, rateio, entre outros) será informado, caso aplicável, na documentação de cada oferta pública de cotas do **FUNDO**; e

VII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 1º - As ofertas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas nos documentos da oferta, e serão realizadas de acordo com as disposições deste Regulamento, da legislação e da regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 2º - A cada nova emissão, a **ADMINISTRADORA** poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas do **FUNDO** a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da **ADMINISTRADORA**.

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

**Art. 19** - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis e/ou Empreendimentos Imobiliários,

exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Art. 22 da Lei nº 8.245/91, especialmente:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 2º - O **FUNDO**, observado o Parágrafo 3º abaixo, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 4º - Sem prejuízo do disposto nos Parágrafos 2º e 3º acima, a **ADMINISTRADORA** poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA** a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 2º deste Art. 19 será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção prevista no Parágrafo 4º, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

## **CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 20** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os Ativos e Ativos Financeiros que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II. Providenciar, conforme o caso, 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 Imóveis:

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

III. Manter, as suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento.

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

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

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

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

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de prestação de informações periódicas, informações eventuais e na divulgação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, nos termos previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

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

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

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

XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício do **FUNDO** e, pois, da comunhão de interesses dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

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

XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

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

XVII. Representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, nas deliberações, reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, conforme o disposto em sua política de voto que pode ser encontrada na página da **ADMINISTRADORA** (<https://imobiliario.cshg.com.br/>) na rede mundial de computadores;

XVIII. Cumprir fielmente os termos e condições do presente Regulamento e da legislação, regulamentação e autorregulação aplicável.

**Art. 21** - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (<https://imobiliario.cshg.com.br/>) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e

disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do meio oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas às atividades do **FUNDO** que seja admitido pela CVM.

**Art. 22** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício das funções de administração e/ou de gestão do patrimônio do **FUNDO**, praticar qualquer ato que não seja permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis.

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

## **CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO**

**Art. 23** - Pela prestação dos serviços de administração do **FUNDO**, será devida à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a ("Taxa de Administração"):

I. Enquanto o **FUNDO** não estiver listado na B3, (a) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**, enquanto tal valor de patrimônio líquido for igual ou inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou (b) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido diário do **FUNDO**, a partir do momento em que o valor de patrimônio líquido for superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou (c) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido diário do **FUNDO**, a partir do momento em que o valor de patrimônio líquido for superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

II. após o **FUNDO** estar listado na B3 e independentemente do **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou

III. após o **FUNDO** estar listado na B3 e independentemente do **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou

IV. após o **FUNDO** estar listado na B3 e independentemente do **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,80% (oitenta centésimos

por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Parágrafo 1º – A Taxa de Administração deverá ser calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de capital no **FUNDO**.

Parágrafo 2º – A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da taxa de administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**Art. 24** – O **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA**, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte inteiros por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do **FUNDO** ("Taxa de Performance") do que exceder 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano ("Benchmark"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização, liquidação ou transferência do **FUNDO**, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas da 1ª Emissão do **FUNDO** até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DY_{\text{Benchmark}})]$$

"CB" = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA, até o último dia do período de apuração anterior.

"DY" = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período dividido pela CB.

"DYBenchmark" = *Dividend Yield Benchmark*, 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano proporcional ao período de apuração.

Parágrafo 3º - Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Parágrafo 4º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Parágrafo 5º - Caso a **ADMINISTRADORA** venha a ser destituída por deliberação da Assembleia Geral de cotistas por motivo que não seja decorrente do descumprimento comprovado de suas obrigações assumidas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, em vista dos investimentos até então realizados pela **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** (ao invés da nova administradora) será a única beneficiária da integralidade dos pagamentos a serem realizados pelo **FUNDO** a título de Taxa de Performance nos próximos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da assembleia que aprovou a transferência da administração do **FUNDO** para a nova administradora.

## **CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 25** - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos, caso aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem a legislação e regulamentação aplicáveis.

## **CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 26** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento, observado o disposto no parágrafo 2º abaixo;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo o Capital Autorizado;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Observado o previsto no Art. 16 acima, alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo

**FUNDO** podem ser negociadas;

VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável;

XII. Aumento da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance; e

XIII. Aprovação de desdobramento ou grupamento das cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigência expressa da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, conforme o caso; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance; (iv) para deixar claro o público alvo do **FUNDO**, após a apresentação do prospecto; (v) para inclusão dos dados finais resumidos de cada distribuição de cotas do **FUNDO**; e (vi) outras hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - As alterações referidas no Parágrafo 2º acima devem ser comunicadas aos cotistas, nos prazos estabelecidos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - O objeto do **FUNDO** e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas.

**Art. 27** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada por solicitação de cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - A **ADMINISTRADORA** será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**.

**Art. 28** - Conforme regulamentação aplicável, a **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais (i) por meio de 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 **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

**Art. 29** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Art. 26 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo

à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal, observadas as formalidades previstas na regulamentação aplicável, de modo que o prazo para resposta dos cotistas será de: (i) no mínimo 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias adotadas mediante processos de consulta formal, e (ii) no mínimo 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias adotadas mediante processos de consulta formal.

Parágrafo 4º - Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Será admitida a realização de Assembleia Geral digital, total ou parcialmente, observadas as regulamentações vigentes à época da convocação.

Parágrafo 6º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita, eletrônica ou por qualquer outro meio que venha a ser admitido pela regulamentação aplicável, nos termos do que for disciplinado na convocação.

Parágrafo 7º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal. Caso venha a surgir outro meio de comunicação entre a **ADMINISTRADORA** e cotistas do **FUNDO** e tal meio seja entendido como forma válida de comunicação pela regulamentação aplicável, este poderá ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** e cotistas.

Parágrafo 8º - Compete ao cotista manter suas informações cadastrais atualizadas, incluindo o seu endereço eletrônico, perante os prestadores de serviços do **FUNDO** aplicáveis, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 30** - O pedido de procuração ou outro meio de comunicação existente, conforme o caso, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos requisitos estabelecidos na regulamentação aplicável.

Parágrafo Único - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA** em nome de cotistas serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 31** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. A **ADMINISTRADORA** ou o gestor;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;

III. Empresas ligadas a **ADMINISTRADORA** 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**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; 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 Parágrafo 6º do Art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, e conforme o disposto na regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - Nos termos da regulamentação aplicável, o cotista que detenha mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** terá seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do **FUNDO**; ou (iii) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

### **CAPÍTULO XIII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 32** - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 2º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na regulamentação aplicável.

### **CAPÍTULO XIV - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 33** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao **FUNDO**.

Parágrafo 1º - 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**.

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

Parágrafo 3º - Após a partilha do Ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras previstas na legislação e regulamentação aplicáveis.

## **CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO**

Tributação da carteira do **FUNDO**, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis e vigentes na data deste Regulamento:

**Art. 34** - Os rendimentos auferidos pela carteira do **FUNDO** não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668/93, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas a negociação exclusivamente em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto renda, de acordo com a Lei n.º 12.024/09, que alterou a Lei n.º 8.668/93.

**Art. 35** - Os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por

cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

**Art. 36** - Caso o **FUNDO** aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO** em circulação, o **FUNDO** será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei Federal nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

**Art. 37** - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro conforme dispõe o art. 16 da Lei nº 8.668/93.

Tributação dos cotistas do **FUNDO** de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis e vigentes na data deste Regulamento:

**Art. 38** - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e

II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

Parágrafo 3º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da **ADMINISTRADORA**, no sentido de manter o **FUNDO** com as características previstas na alínea "(I)" do Parágrafo 1º e no Parágrafo 2º deste Artigo; já quanto à alínea "(II)" do parágrafo 1º, a partir do momento que o público alvo do **FUNDO** passe a abranger o público investidor em geral, a **ADMINISTRADORA** manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento (exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral).

**Art. 39** - Os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas do **FUNDO**, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento);

I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos cotistas; e

II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

**Art. 40** - O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

**Art. 41** - A **ADMINISTRADORA** não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

Parágrafo Único - O disposto neste Capítulo XV não esgota, nem pretende esgotar, todas as regras relacionadas ao tratamento tributário aplicáveis ao **FUNDO** e a cada cotista. Dessa forma, o cotista, antes da tomada de sua decisão de investimento em cotas do **FUNDO**, deverá proceder a sua própria avaliação fiscal, contratando, se for o caso, terceiro habilitado para assessorá-lo.

## **CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 42** - Os encargos do **FUNDO** estão descritos na regulamentação aplicável.

**Art. 43** - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** em colocar em prática a política de investimentos prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto do **FUNDO**, se aplicável, e no Informe Anual do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

**Art. 44** - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou por representante legalmente constituído. A **ADMINISTRADORA** adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de tal voto. Tal política está disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

**Art. 45** - As informações periódicas e as informações eventuais do **FUNDO**, previstas na regulamentação aplicável poderão ser remetidas aos cotistas por meio eletrônico, disponibilizados por meio de canais eletrônicos ou por outra forma admitida na regulamentação aplicável.

**Art. 46** - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente

de deliberação em assembleia geral de cotistas coincidir com um dia que não seja útil, nos termos do Parágrafo Único deste Artigo, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente.

Parágrafo Único - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil (i) com relação a qualquer obrigação do **FUNDO** realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo, ou feriado nacional ou bancário ou aquele(s) dia(s) sem expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação do **FUNDO** que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

**Art. 47** - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Art. 48** - Este Regulamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

**Art. 49** - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## ANEXO I - CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS

A aquisição das participações diretas ou indiretas nos Imóveis e/ou dos Empreendimentos Imobiliários que serão investidos pelo **FUNDO** estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

- i. avaliação das características do Imóvel e/ou do Empreendimento Imobiliário e da região na qual está situado;
- ii. os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
- iii. o histórico de resultados da região, do ativo e dos inquilinos, quando houver;
- iv. as variáveis que influenciam nos resultados;
- v. as viabilidades econômica e financeira; e
- vi. as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

Os Imóveis e/ou Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente adquiridos deverão estar localizados no território nacional.

O **FUNDO** terá como prioridade a aquisição, direta ou indireta, da totalidade ou de fração ideal de Imóveis para desenvolvimento e implantação de Empreendimento Imobiliário que depois de prontos serão destinados à moradia, serviços de moradia, análogos à moradia ou hospedagem, permanente ou transitória.

É admitida, ainda, a aquisição de Empreendimentos Imobiliários prontos, nos quais pode ser necessária a realização de reformas e melhorias, para subsequente destinação à moradia, serviços de moradia, análogos à moradia ou hospedagem, permanente ou transitória.

Os Imóveis e Empreendimentos Imobiliários deverão ter, preferencialmente, potencial de geração de renda, seja pela locação residencial ou não residencial de curta, média ou longa temporadas, quando aplicável, na forma da Lei Federal nº 8.245/91, arrendamento, cessão de direito de uso, exploração do direito de superfície, hospedagem e/ou qualquer outra forma de exploração econômica direta ou indireta do Imóvel, do Empreendimento Imobiliário e/ou de suas respectivas unidades autônomas.

Os Imóveis e/ou Empreendimentos Imobiliários poderão ser direta ou indiretamente adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, quanto em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos gerados pelos Ativos e/ou com a emissão de novas cotas do **FUNDO** e/ou por meio de operações de securitização e outras modalidades que venham a ser previstas na regulamentação aplicável.

Ainda, os Imóveis, os Empreendimentos Imobiliários e/ou suas respectivas unidades autônomas, conforme o caso, poderão ser total ou parcialmente alienadas, a qualquer momento, a exclusivo critério da Administradora.

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

Além dos critérios acima estabelecidos, os Ativos a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser previamente auditados, mediante realização de uma auditoria jurídica, e ser considerada satisfatória a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**, observando-se, ainda, quando se tratar de Imóveis, Empreendimentos Imobiliários e sociedades, a necessidade de elaboração de laudo de avaliação na forma prevista na regulamentação aplicável.

Os Imóveis e/ou Empreendimentos Imobiliários deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente. O **FUNDO** poderá adquirir Ativos onerados, assim como praticar qualquer outro ato relacionado aos Ativos, que esteja admitido pela regulamentação aplicável.

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

A carteira de investimentos do **FUNDO** será composta de modo a diversificar suas aplicações no território nacional.

Após a aquisição e, especialmente, no momento das renegociações dos instrumentos que formalizem a exploração dos Imóveis e/ou Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos pelo **FUNDO**, é possível que o uso e destinação de tais Imóveis e/ou Empreendimentos Imobiliários se adequem às oportunidades que resultem em maior valor ao **FUNDO** e aos cotistas, a critério da **ADMINISTRADORA**.

### **AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**

A avaliação dos Imóveis e/ou Empreendimentos Imobiliários (direta ou indiretamente investidos) será realizada nos termos da regulamentação aplicável.