REGULAMENTO DO
CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

São Paulo, 14 de dezembro de 2017.

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO 1
CAPÍTULO II - DO OBJETO 1
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO 1
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 3
CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 5
CAPÍTULO VI - DAS COTAS 5
CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO 6
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 9
CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA 10
CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO 13
CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA 13
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL 14
CAPÍTULO XIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 18
CAPÍTULO XIV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 19
CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 20
ANEXO I 21

REGULAMENTO DO
CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

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

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

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do **FUNDO**.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, 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 e regulamentares 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, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do

Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, 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, de 25 de junho de 1993, 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:

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 imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, desde que autorizado pela Assembleia Geral de cotistas.

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 regulamentação em vigor.

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

Parágrafo 7º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA,** gestor e 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 em vigor.

Parágrafo 8º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** deverá estar previamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliário ("CVM") à prestação do serviço de

administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros:

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

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

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários comerciais prontos e devidamente construídos, através de unidades autônomas ou fração ideal de unidades autônomas, diretamente ou indiretamente por meio de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** ou de Fundos de Investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, preferencialmente para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "**LAJES CORPORATIVAS**", que atendam aos critérios de enquadramento constantes do Anexo I deste Regulamento, os "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade", não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá aplicar seus recursos na aquisição para exploração comercial, em outros empreendimentos imobiliários potencialmente geradores de renda,

inclusive que estejam em construção, observados os critérios de enquadramento constantes do Anexo I deste Regulamento.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e

II. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO**, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** ou de Fundos de Investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não se enquadre nos critérios constantes do Anexo I deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do **FUNDO**, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 4º - 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 5º - A **ADMINISTRADORA** poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 6º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada em ativos do Artigo 7º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**, inclusive aqueles administrados pela própria **ADMINISTRADORA**.

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

Parágrafo 8º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08").

Art. 7º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, notadamente lajes corporativas;

II. Lojas, escritórios, salas comerciais e áreas destinadas ao comércio com potencial geração de renda;

III. Outros imóveis potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção;

IV. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII);

V. Direitos sobre imóveis;

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

VII. Cotas de outros FII.

CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 8º - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

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

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

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

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

CAPÍTULO VI - DAS COTAS

Art. 9º - 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.

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.

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

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

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos 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. 12 - O **FUNDO** emitiu 738.310 (setecentas e trinta e oito mil trezentas e dez) cotas, que foram integralmente subscritas e integralizadas, da seguinte forma:

I. A 1ª (primeira) emissão, correspondente a 40.000 (quarenta mil) cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, atualizado diariamente conforme variação do patrimônio líquido do **FUNDO**, integralmente subscritas e integralizadas.

II. A 2ª (segunda) emissão, correspondente a 40.000 (quarenta mil) cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, atualizado diariamente conforme variação do patrimônio líquido do **FUNDO**, integralmente subscritas e integralizadas.

III. A 3ª (terceira) emissão, correspondente a 70.000 (setenta mil) cotas, no valor de R$ 1.097,89 (mil e noventa e sete reais e oitenta e nove centavos) cada uma, atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do **FUNDO**, integralmente subscritas e integralizadas.

IV. A 4ª (quarta) emissão, correspondente a 130.000 (cento e trinta mil) cotas, no valor de R$ 1.177,48 (mil cento e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos) cada uma, atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do **FUNDO**, integralmente subscritas e integralizadas.

V. A 5ª (quinta) emissão, correspondente a 120.000 (cento e vinte mil) cotas, no valor de R$ 1.374,14 (mil trezentos e setenta e quatro reais e catorze centavos) cada uma, atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do **FUNDO**, integralmente subscritas e integralizadas.

VI. A 6ª (sexta) emissão, correspondente a 200.000 (duzentas mil) cotas, no valor de R$ 1.641,60 (mil seiscentos e quarenta e um reais e sessenta centavos) cada uma, atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do **FUNDO**, integralmente subscritas e integralizadas.

VII. A 7ª (sétima) emissão, correspondente a 300.000 (trezentas mil) cotas, das quais 138.310 (cento e trinta e oito mil trezentas e dez) cotas foram subscritas e integralizadas, no valor de R$ 1.760,95 (mil setecentos e sessenta reais e noventa e cinco centavos) cada uma, atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do **FUNDO**, sendo canceladas as 161.690 (cento e sessenta e um mil seiscentas e noventa) cotas não subscritas.

Parágrafo 1º - Os valores de cada emissão serão estipulados pela **ADMINISTRADORA**, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 2º - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional ou na forma do Parágrafo 3º deste Artigo, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima no valor correspondente a 100 (cem cotas), não sendo admitidas cotas fracionárias quanto à aplicação inicial mínima, exceto para exercício de direito de preferência, hipótese em que o cotista poderá subscrever valor inferior, na proporção a que tiver direito.

Parágrafo 3º - A critério da **ADMINISTRADORA**, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis, no prazo definido no Parágrafo 6º abaixo e observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 472/08, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - A integralização de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 5º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão do **FUNDO** é de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Parágrafo 6º - Será 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, desde que aprovado em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 7º - Caso adote a subscrição parcial de cotas, a Assembleia Geral que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do **FUNDO**.

Parágrafo 8º - Caso o valor mínimo referido no Parágrafo 8º acima não seja alcançado, a **ADMINISTRADORA** deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO** no período em que os recursos

estiveram a ela disponibilizados.

Parágrafo 9º - 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 10 - As cotas, após subscritas e integralizadas, somente poderão ser negociadas na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA").

Art. 13 - A oferta pública de cotas do **FUNDO** será realizada por meio da **ADMINISTRADORA**, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

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

Parágrafo 2º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do **FUNDO**.

Art. 14 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Art. 15 - Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, 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, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

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, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas;

III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e

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

Parágrafo Único - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** dependem de prévio registro na CVM e serão realizadas por instituição(ões) intermediária(s) integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº. 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, respeitadas, ainda, as disposições da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 16 - 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, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (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 - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de recebíveis imobiliários, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** 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 4º - 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 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 7º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 3º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 17 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;

c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às 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 contratados 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 informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 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 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 cotista 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 cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

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

Art. 18 - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (http://www.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 - Informações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei ou de normativo expedido pela CVM deverão ser publicadas no jornal Diário do Comércio, Indústria & Serviços – DCI.

Parágrafo 3º - 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 Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 19 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V. Aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, gestor ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e os representantes dos cotistas, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;

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

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

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

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

CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO

Art. 20 – Pela prestação dos serviços de administração do **FUNDO**, será devida à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a:

I. 1,0% (um 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, nos períodos em que as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável; ou

II. 1,0% (um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**, quando não for aplicável a hipótese do inciso I acima.

Parágrafo Único – Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 21 - 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 aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 22 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II. Alteração do Regulamento;

III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;

IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre a aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA**;

V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;

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

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

X. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;

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

XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;

XIII. Alteração da taxa de administração; e

XIV - Contratação de formador de mercado para as 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 - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - 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 exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (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, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, no jornal destinado à divulgação de informações do **FUNDO**, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento.

Art. 23 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por 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 Instrução CVM 472/08.

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.

Art. 24 - 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. 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 **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

a) as demonstrações financeiras;
b) o parecer do auditor independente;
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e
d) o relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 23 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 23, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 25 - 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, XII e XIII do Artigo 22 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 para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias e máximo de 30 (trinta) dias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

Parágrafo 5º - 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.

Parágrafo 6º - O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Art. 26 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 27 - 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 à **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 Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 28 - 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, obrigações e despesas do **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 dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM 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 as regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XIV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 29 - 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 - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - 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 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 31 - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

Art. 32 - 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, disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: www.cshg.com.br.

Art. 33 - 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 E ESTUDO DE VIABILIDADE"

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

i. avaliação das características do imóvel e da região na qual está situado;
ii. os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
iii. o histórico de resultados;
iv. as variáveis que influenciam nos resultados;
v. 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 deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, privilegiando as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, ou em grande centro urbano que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte da atividade prevista para o imóvel.

Os imóveis deverão ter potencial de geração de renda, sendo consideradas prioritariamente lajes corporativas locadas e construídas, que em conjunto ou individualmente, tenham no mínimo 150m^2 de área privativa, representando, de forma genérica, por imóveis de médio a alto padrão, as quais devem representar no mínimo 51% (cinqüenta e um por cento) do valor efetivamente aplicado conforme a política de investimentos do **FUNDO**, definida no Artigo 5º, Parágrafo 1º do Regulamento. Os imóveis deverão estar em bom estado de conservação, devendo ser feita análise de comprovação do mesmo no caso de imóveis mais antigos que tenham passado por reformas ou revitalizados.

Os imóveis poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos gerados pelos imóveis e a emissão de novas cotas do **FUNDO**.

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

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

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

CRITÉRIOS ADOTADOS PARA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

A carteira de investimento do **FUNDO** será composta de modo a diversificar as aplicações no território nacional, sendo permitido aplicação máxima de 25% do Patrimônio Líquido do **FUNDO** dos recursos concentrados em um único empreendimento.

A carteira deverá buscar diversificação de risco de crédito, em imóveis com bom histórico de locação, evitando concentração em um mesmo locatário ou segmento de locatários e realizando investimento apenas em regiões de mercado já consolidadas, com performance de vacância estabilizada ou com possibilidade de valorização.

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

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

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

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

Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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

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

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

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

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

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

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

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

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

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

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

dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.