

PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO**CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/MF nº 12.809.972/0001-00

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o Código 176-7, em 30 de março de 2011

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

CNPJ/MF Nº 61.809.182/0001-30

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim

CEP: 04543-900, São Paulo, Estado de São Paulo

Distribuição primária de 59.520 (cinquenta e nove mil e quinhentas e vinte) cotas (“Cotas”), referentes à 2ª (segunda) emissão (“2ª Emissão” ou “Oferta”) do CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), com valor unitário de R\$ 1.385,69 (um mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), exceto na hipótese de exercício de direito de preferência pelos cotistas do Fundo, em que o valor unitário será de R\$ 1.357,70 (um mil trezentos e cinquenta e sete reais e setenta centavos), todas nominativas e escriturais, no montante de:

R\$ 82.476.268,80*

(oitenta e dois milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos)

Código ISIN nº BRCSHPCTF009

Registro CVM nº CVM/SRE/RFI/2012/024 - Data: 06/08/2012

A Oferta não será cancelada caso, até o final do prazo de subscrição, seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 14.880 (quatorze mil, oitocentas e oitenta) Cotas da 2ª Emissão (“Quantidade Mínima de Subscrição”). Caso tenham sido subscritas Cotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das Cotas objeto da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas, a critério da Administradora do Fundo.

As Cotas serão integralizadas conforme as datas de integralização das séries da 2ª Emissão, em moeda corrente nacional, sendo a aplicação inicial mínima de 732 (setecentas e trinta e duas) Cotas, exceto na hipótese de exercício de direito de preferência, observado que somente poderão ser subscritos lotes de 12 (doze) Cotas, sendo uma de cada Série da 2ª Emissão. Caso a quantidade de Cotas a ser subscrita não perfaça um número múltiplo de 12 (doze) Cotas, sendo uma de cada uma das Séries da 2ª Emissão, haverá arredondamento para o número inteiro mais baixo, pela exclusão da fração, não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias, no âmbito da distribuição primária ou em desacordo com os lotes acima descritos.

A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“**Coordenador Líder**”) é a instituição responsável por realizar a presente Oferta.

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

A Oferta foi aprovada pelos cotistas do Fundo em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada no dia 17 de maio de 2012, cuja ata foi devidamente registrada no 5º cartório de registro de títulos e documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 01.359.990, em 18 de maio de 2012. O Regulamento do Fundo encontra-se registrado no 5º cartório de registro de títulos e documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 01.365.910, em 20 de julho de 2012.

A Oferta da 2ª Emissão de cotas do Fundo foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/024, em 06 de agosto de 2012.

A presente Oferta foi objeto de modificação perante a CVM, em razão da inserção de informações acerca da possibilidade de eventual prorrogação na inauguração do empreendimento Atrium Shopping Santo André, modificação esta aprovada em 25 de setembro de 2012, nos termos do Ofício CVM nº OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/Nº452/2012. Para maiores informações vide o item 5.16 - **Risco de atrasos na conclusão das obras do Atrium Shopping Center Santo André**, da seção Fatores de Risco, na página 32 deste Prospecto.

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” nas páginas 29 a 33 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário direcionado preponderantemente para investimentos em imóveis específicos previamente identificados, e o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo emissor, das características dos imóveis que possivelmente farão parte da carteira de investimentos do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da Oferta não implicam, por parte da Comissão de Valores Mobiliários, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora, de sua Política de Investimento, do empreendimento que constituir seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

* Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta pelo valor unitário de R\$ 1.385,69 (um mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos).

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

A data do presente Prospecto é 25 de setembro de 2012.

Administradora / Coordenador Líder

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	05
RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO.....	09
1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	12
1.1. HISTÓRICO	12
1.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO	12
1.3. TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO	19
1.4. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	20
1.5. AMORTIZAÇÃO	21
1.6. LIQUIDAÇÃO	21
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	22
2.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA.....	22
2.2. MONTANTE DA OFERTA, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	22
2.3. EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	24
2.4. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO	24
2.5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	25
2.6. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	25
2.7. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS	25
2.8. RENÚNCIA, DESTITUIÇÃO E DESCREDENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA	26
2.9. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO	26
2.10. PÚBLICO ALVO	26
2.11. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO.....	27
2.12. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES	27
2.13. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E PRORROGAÇÃO DA OFERTA	27
3. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	28
3.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	28
3.2. RELAÇÃO DO FUNDO COM O COORDENADOR LÍDER.....	28
3.3. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO.....	28
3.4. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ	28
4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO	28
4.1. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	28
4.2. TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES	29
4.3. TRIBUTAÇÃO DO IOF/TÍTULOS	29
5. FATORES DE RISCO	29
6. SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO	33
6.1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	33
7. ADMINISTRADORA.....	33
7.1. BREVE HISTÓRICO DA ADMINISTRADORA	33
7.2. OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO EFETUADAS PELA ADMINISTRADORA.....	34
7.3. DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	34
8. CONSULTOR IMOBILIÁRIO	34
8.1. BREVE HISTÓRICO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....	34
9. WGL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.....	35
9.1. BREVE HISTÓRICO DA WGL.....	35

10. IDENTIFICAÇÕES	35
10.1. ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER.....	35
10.2. AUDITOR INDEPENDENTE.....	36
10.3. INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA	36
10.4. ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA.....	36
10.5. CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....	36
10.6. WGL	36
11. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	37
12. ANEXOS	
12.1. INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	38
12.2. ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A 2ª EMISSÃO.....	40
12.3. REGULAMENTO DO FUNDO	47
12.4. MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO.....	92
12.5. CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS.....	104
12.6. COMPROVANTE DE PAGAMENTO DA TAXA DE FISCALIZAÇÃO	121
12.7. DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03	124
12.8. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO	126
12.9. DECLARAÇÃO DE ADMISSÃO DAS COTAS A NEGOCIAÇÃO NA BM&FBOVESPA.....	146
12.10. ESTUDO DE VIABILIDADE	148
12.10.1. ANEXO DO ESTUDO DE VIABILIDADE.....	177

DEFINIÇÕES

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

1ª Emissão	1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo no volume de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 100.000 (cem mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma.
2ª Emissão	2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo no volume de R\$ 82.476.268,80 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), divididos em 59.520 (cinquenta e nove mil e quinhentas e vinte) Cotas.
Administradora	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre IV, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	São: (a) Imóveis ou direito real sobre Imóveis; e/ou (b) projetos de desenvolvimento e/ou expansão de <i>Shopping Center</i> ; e/ou (c) participações societárias em sociedades destinadas ao investimento em um dos itens (a) ou (b) acima; e/ou (d) todos os demais ativos previstos abaixo, desde que independentemente da estrutura de investimento utilizada, o investimento final seja relacionado a um dos itens (a) ou (b) acima: (i) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM.
Ativos de Renda Fixa	São cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, que sejam investimentos realizados para atender às necessidades de liquidez do Fundo.

Atrium Shopping Santo André	Empreendimento imobiliário objeto de investimento da SPE, conforme descrito no item 1.2.20.1, na página 15 deste Prospecto.
Auditor Independente	Empresa de auditoria independente, a ser contratada pela Administradora, devidamente habilitada para prestação de tal serviço pela CVM.
Comitê de Investimentos	O Fundo conta com um comitê de investimentos, que tem a responsabilidade de aprovar todos os investimentos relevantes e desinvestimentos a serem realizados pelo Fundo e regido pelo disposto no Capítulo V do Regulamento do Fundo.
Consultor Imobiliário	Nassau Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, 1º andar, sala 16A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.258.794/0001-98.
Contrato de Custódia	Contrato de custódia celebrado entre o Fundo e o Custodiante, disciplinando os serviços prestados para custódia dos ativos do Fundo.
Cotas	Todas as cotas de emissão do Fundo.
Cotistas	Os detentores das Cotas, que necessariamente deverão ser investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409.
Custodiante	Itaú Unibanco S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
Fundo	CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Imóveis	São (i) terrenos para o desenvolvimento de projetos de construção de empreendimentos de natureza comercial de varejo, notadamente <i>Shopping Centers</i> conforme Política de Investimento do Fundo; e/ou (ii) terrenos já com edificações de natureza comercial de varejo, notadamente <i>Shopping Centers</i> em construção ou performados (aqueles imóveis cujas obras de construção estejam concluídas e que possuam o respectivo “habite-se” expedido pela autoridade administrativa competente).
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 409	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 476	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme

	alterada.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.
Laudo de Avaliação	Laudo de avaliação dos Imóveis que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Oferta	Oferta de Cotas da 2ª Emissão do Fundo.
Patrimônio Líquido	Entende-se por Patrimônio Líquido do Fundo a soma do valor de todos os ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
Quantidade Mínima de Subscrição	A Oferta não será cancelada caso, até o final do prazo de subscrição, seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição correspondente a 14.880 (quatorze mil, oitocentas e oitenta) Cotas da 2ª Emissão. Caso tenham sido subscritas Cotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das Cotas objeto da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas, a critério da Administradora do Fundo.
Política de Investimento	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos itens 6.1 e seguintes do Regulamento do Fundo e no item 1.2.6 deste Prospecto, na página 13.
Reserva de Contingência	Tem o significado que lhe é atribuído no item 31.2 do Regulamento do Fundo e no item 1.2.22 deste Prospecto, na página 16.
Série	Subdivisão de cada emissão de cotas do Fundo, para o fim específico de estabelecer, para cada uma das Séries, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas.
Shopping Center	Empreendimento comercial planejado, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços de varejo, sujeitas a normas contratuais padronizadas.
SPE	CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre IV, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.884.660/0001-24.
Taxa de Administração	Tem o significado que lhe é atribuído no item 25.1 do Regulamento do Fundo e no item 1.4 deste Prospecto, na página 20.

Taxa de Performance	Tem o significado que lhe é atribuído no item 26.1 do Regulamento do Fundo e no item 1.4.4 deste Prospecto, na página 20.
WGL	WGL Administração e Participações Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.339, conjuntos 23B e 24B, inscrita no CNPJ sob o nº 52.133.717/0001-05, sociedade que pode indicar titulares e suplentes para o Comitê de Investimentos do Fundo, conforme descrito no item 1.2.28., página 18, deste Prospecto e item 15.1. do Regulamento. A WGL não receberá remuneração por sua participação no Comitê de Investimentos, e não desempenhará qualquer função, tampouco terá qualquer participação na presente Oferta. Para mais informações, incluindo breve histórico, papel da WGL e sua participação nas atividades do Fundo, vide seção 9 deste Prospecto, na página 35 abaixo.

RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO

Emissor	CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.																																																								
Administradora e Coordenador Líder	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.																																																								
Número de Séries da 2ª Emissão	12 (doze) Séries.																																																								
Quantidade de Cotas da 2ª Emissão	59.520 (cinquenta e nove mil e quinhentas e vinte) Cotas.																																																								
Preço de Emissão e Valor da Cota	R\$ 1.385,69 (um mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos) cada Cota. No caso de exercício do direito de preferência, as Cotas terão o preço de emissão correspondente a R\$ 1.357,70 (um mil trezentos e cinquenta e sete reais e setenta centavos).																																																								
Subscrição e Integralização	As Cotas deverão ser subscritas sempre em lotes de 12 (doze) Cotas, sendo cada uma correspondente a cada uma das Séries da 2ª Emissão. Caso não seja possível o agrupamento das Cotas remanescentes, ou seja, aquelas que não tiverem sido subscritas por atuais Cotistas via exercício de direito de preferência ou novos Cotistas, em lotes de no mínimo 12 (doze) Cotas até o encerramento da Oferta, tais Cotas serão objeto de cancelamento. Todas as Cotas da 2ª Emissão serão nominativas, escriturais, e serão integralizadas, em moeda corrente nacional, de acordo com o disposto abaixo, em 12 (doze) Séries idênticas: <table><tr><th>Série</th><th>Data de Integralização</th><th>Quantidade de Cotas</th><th>Valor Total da Série (R\$)</th></tr><tr><td>1ª</td><td>10 de outubro de 2012</td><td>4.960</td><td>6.873.022,40</td></tr><tr><td>2ª</td><td>12 de novembro de 2012</td><td>4.960</td><td>6.873.022,40</td></tr><tr><td>3ª</td><td>10 de dezembro de 2012</td><td>4.960</td><td>6.873.022,40</td></tr><tr><td>4ª</td><td>10 de janeiro de 2013</td><td>4.960</td><td>6.873.022,40</td></tr><tr><td>5ª</td><td>11 de fevereiro de 2013</td><td>4.960</td><td>6.873.022,40</td></tr><tr><td>6ª</td><td>11 de março de 2013</td><td>4.960</td><td>6.873.022,40</td></tr><tr><td>7ª</td><td>10 de abril de 2013</td><td>4.960</td><td>6.873.022,40</td></tr><tr><td>8ª</td><td>10 de maio de 2013</td><td>4.960</td><td>6.873.022,40</td></tr><tr><td>9ª</td><td>10 de junho de 2013</td><td>4.960</td><td>6.873.022,40</td></tr><tr><td>10ª</td><td>10 de julho de 2013</td><td>4.960</td><td>6.873.022,40</td></tr><tr><td>11ª</td><td>12 de agosto de 2013</td><td>4.960</td><td>6.873.022,40</td></tr><tr><td>12ª</td><td>10 de setembro de 2013</td><td>4.960</td><td>6.873.022,40</td></tr><tr><td colspan="2">Total</td><td>59.920</td><td>82.476.268,80</td></tr></table>	Série	Data de Integralização	Quantidade de Cotas	Valor Total da Série (R\$)	1ª	10 de outubro de 2012	4.960	6.873.022,40	2ª	12 de novembro de 2012	4.960	6.873.022,40	3ª	10 de dezembro de 2012	4.960	6.873.022,40	4ª	10 de janeiro de 2013	4.960	6.873.022,40	5ª	11 de fevereiro de 2013	4.960	6.873.022,40	6ª	11 de março de 2013	4.960	6.873.022,40	7ª	10 de abril de 2013	4.960	6.873.022,40	8ª	10 de maio de 2013	4.960	6.873.022,40	9ª	10 de junho de 2013	4.960	6.873.022,40	10ª	10 de julho de 2013	4.960	6.873.022,40	11ª	12 de agosto de 2013	4.960	6.873.022,40	12ª	10 de setembro de 2013	4.960	6.873.022,40	Total		59.920	82.476.268,80
Série	Data de Integralização	Quantidade de Cotas	Valor Total da Série (R\$)																																																						
1ª	10 de outubro de 2012	4.960	6.873.022,40																																																						
2ª	12 de novembro de 2012	4.960	6.873.022,40																																																						
3ª	10 de dezembro de 2012	4.960	6.873.022,40																																																						
4ª	10 de janeiro de 2013	4.960	6.873.022,40																																																						
5ª	11 de fevereiro de 2013	4.960	6.873.022,40																																																						
6ª	11 de março de 2013	4.960	6.873.022,40																																																						
7ª	10 de abril de 2013	4.960	6.873.022,40																																																						
8ª	10 de maio de 2013	4.960	6.873.022,40																																																						
9ª	10 de junho de 2013	4.960	6.873.022,40																																																						
10ª	10 de julho de 2013	4.960	6.873.022,40																																																						
11ª	12 de agosto de 2013	4.960	6.873.022,40																																																						
12ª	10 de setembro de 2013	4.960	6.873.022,40																																																						
Total		59.920	82.476.268,80																																																						
(As datas do cronograma acima foram adaptadas em virtude do prazo de aprovação do registro da Oferta). O valor mínimo inicial de subscrição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo será de R\$ 1.014.325,08 (um milhão, quatorze mil e trezentos e vinte e cinco reais e oito centavos), ressalvada a hipótese de exercício de direito de preferência, observado que somente poderão ser subscritos lotes de 12 (doze) Cotas, sendo uma de cada Série da 2ª Emissão.																																																									

	Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída no Fundo	Não serão cobradas taxa de ingresso e taxa de saída dos subscritores.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	Os direitos, vantagens e restrições estão detalhadamente descritos no item 2.7, página 25 deste Prospecto. As Cotas terão os mesmos direitos, vantagens e restrições das Cotas do Fundo já existentes, conforme o previsto no Regulamento do Fundo.
Valor Total da 2ª Emissão	Até R\$ 82.476.268,80 (oitenta e dois milhões e quatrocentos e setenta e seis mil e duzentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos).
Aplicação Inicial Mínima	Valor correspondente a 732 (setecentas e trinta e duas) Cotas, no âmbito da distribuição primária, não sendo admitidas cotas fracionárias.
Forma de Distribuição	Pública, com a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Tipo de Distribuição	Primária.
Regime de Colocação	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.
Público Alvo	O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409.
Aprovação da 2ª Emissão	A 2ª Emissão e a Oferta foram aprovadas pelos Cotistas do Fundo em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 17 de maio de 2012, cuja ata foi devidamente registrada no 5º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 01.359.990, em 18 de maio de 2012.
Registro da Oferta perante a CVM e Modificação da Oferta	A Oferta da 2ª Emissão de cotas do Fundo foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/024, em 06 de agosto de 2012. A presente Oferta foi objeto de modificação perante a CVM, em razão da inserção de informações acerca da possibilidade de eventual prorrogação na inauguração do empreendimento Atrium Shopping Santo André, modificação esta aprovada em 25 de setembro de 2012, nos termos do Ofício CVM nº OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/Nº452/2012. Para maiores informações vide o item 5.16 - <i>Risco de atrasos na conclusão das obras do Atrium Shopping Center Santo André</i>, da seção Fatores de Risco, na página 32 deste Prospecto.
Publicidade	Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à Emissão estarão disponíveis na sede da Administradora e nos <i>websites</i> https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob6.seam#outros2 ou em http://www.cvm.gov.br (seção “Fundos de Investimento” e buscando por “CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fil”) ou ainda http://www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/ResumoFundolmobiliarioCodigo.aspx?Codigo=CSHP11B

for o caso.	
Adequação / Inadequação aos Investidores	O investimento em Cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.
Negociação das Cotas do Fundo	Na data deste Prospecto, as Cotas do Fundo encontram-se admitidas à negociação em mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA sob o código CSHP11B. As Cotas da 2ª Emissão, após integralizadas, poderão vir a ser negociadas em mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA.

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. Histórico

1.1.1. A constituição do **CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares – Fundo de Investimento Imobiliário – FII** foi deliberada por meio de Instrumento Particular de Constituição do Fundo celebrado em 25 de outubro de 2010, sendo devidamente registrado perante o 5º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, sob o nº 01.312.249, em 29 de outubro de 2010. O Regulamento do Fundo foi posteriormente alterado por Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo, celebrado em 17 de janeiro de 2011, devidamente registrado perante o 5º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, sob o nº 01.319.186, em 19 de janeiro de 2011 e por Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 06 de outubro de 2011, devidamente registrado perante o 5º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, sob o nº 01.342.043, em 10 de outubro de 2011. O Regulamento do Fundo foi posteriormente alterado por Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo, celebrado em 20 de julho de 2012, devidamente registrado perante o 5º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, sob o nº 01.365.910.

1.1.2. A constituição e o funcionamento do Fundo foram aprovados pela CVM, sob o código 176-7, em 30 de março de 2011.

1.1.3. Em 25 de outubro de 2010 foi celebrado Instrumento Particular de Constituição do Fundo que deliberou a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, correspondente a, no mínimo, R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) e, no máximo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 70.000 (setenta mil) cotas até 100.000 (cem mil) Cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma.

1.1.3.1. A 1ª Emissão foi ofertada nos termos da Instrução CVM 476, sendo dividida em 15 (quinze) Séries de mesmo percentual (pela qual cada investidor se obrigou a integralizar o equivalente a 1/15 (um quinze avos) do total subscrito em moeda corrente nacional a cada Série), sendo que o investimento mínimo foi de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

1.1.3.2. As Cotas da 1ª Emissão tiveram a sua integralização realizada em moeda corrente nacional e/ou em bens, nos termos da Instrução CVM 472, de acordo com o disposto nos respectivos boletins de subscrição e chamada de capital dos compromissos de integralização, conforme quadro abaixo:

Nº	Série	Data de integralização
1	1ª Série	10 de março de 2011
2	2ª Série	11 de abril de 2011
3	3ª Série	10 de maio 2011
4	4ª Série	10 de junho 2010
5	5ª Série	11 de julho 2011
6	6ª Série	10 de agosto 2011
7	7ª Série	12 de setembro de 2011
8	8ª Série	10 de outubro de 2011
9	9ª Série	10 de novembro de 2011
10	10ª Série	12 de dezembro de 2011
11	11ª Série	10 de janeiro de 2012
12	12ª Série	10 de fevereiro de 2012
13	13ª Série	12 de março de 2012
14	14ª Série	10 de abril de 2012
15	15ª Série	10 de maio de 2012

1.2. Características Básicas do Fundo

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

1.2.1.1. O Fundo está inscrito no CNPJ/MF nº 12.809.972/0001-00 e tem sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim, CEP: 04543-900, São Paulo, Estado de São Paulo.

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

1.2.3. A posição patrimonial do Fundo após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Oferta será a constante do quadro a seguir:

Espécie		
	Quantidade	Valor (R\$)*
1ª Emissão	100.000	100.000.000,00
2ª Emissão	59.520	82.476.268,80*
Total	159.520	182.476.268,80

(*) Considerando o valor da cota de R\$ 1.385,69 (um mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos)

1.2.4. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento do Fundo.

Administração e Gestão

1.2.5. A Administradora prestará os serviços de administração do Fundo, incluindo as atividades de gestão da carteira do Fundo.

1.2.5.1. A Administradora poderá, a seu exclusivo critério, contratar terceiro autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas ou consulta formal, desde que (i) tal prestador seja integrante do grupo da Administradora, especialmente a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO ASSET MANAGEMENT S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de administradora de recursos de terceiros, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre III, 7º andar inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.328.632/0001-12 e (ii) seja mantida a Taxa de Administração estabelecida no Regulamento do Fundo.

Política de Investimento

1.2.6. O Fundo tem como política de investimento o investimento nos Ativos Alvo, visando a formação de uma carteira composta por ativos com diversificação dentro do território nacional, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração decorrente da exploração comercial dos empreendimentos imobiliários, notadamente locação, não tendo como objetivo direto e primordial a obtenção de ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários.

1.2.7. O Fundo celebrou com o Consultor Imobiliário contrato estabelecendo o direito de preferência do Fundo em empreendimentos que o Consultor Imobiliário venha a desenvolver e/ou alienar, desde que estes se enquadrem como Ativos Alvo.

1.2.8. Sem prejuízo do direito de preferência descrito no item anterior, poderão ser avaliadas pelo Fundo oportunidades trazidas por quaisquer terceiros, vinculados ou não ao Fundo.

1.2.9. Os Imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, o qual deverá ser aprovado pelo Comitê de Investimentos, observadas as demais condições estabelecidas no Regulamento.

1.2.10. A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo será realizada pela Administradora, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento, após: (i) a apresentação dos Ativos Alvo ao Fundo pelo Consultor Imobiliário, pela WGL ou por terceiros vinculados ou não ao Fundo; e (ii) análise e aprovação do investimento em tais Ativos Alvo pelo Comitê de Investimentos.

1.2.11. O Fundo pode vir a firmar parcerias para coinvestimento em projetos ou empreendimentos, incluindo possibilidade de exclusividade com parceiros para determinadas regiões, as quais serão levadas para aprovação em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

1.2.12. Na hipótese de estruturas de investimento originadas pela WGL, ou pelo Consultor Imobiliário ou por membro do Comitê de Investimento que envolvam remuneração com participação, direta ou indireta, no imóvel, deverá ser observado o disposto nos itens 1.2.40, 1.2.41 e 1.2.42, conforme o caso.

1.2.13. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do item 1.2.6. acima ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, se for o caso, será investido pela Administradora em Ativos de Renda Fixa.

1.2.14. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas as exceções previstas na Instrução CVM 472.

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

Crítérios de Aquisição e Composição da Carteira

1.2.16. O Fundo poderá adquirir para composição de seu patrimônio os Ativos Alvo, conforme abaixo descritos e os Ativos de Renda Fixa para manutenção de liquidez da carteira:

- (a) Imóveis ou direito real sobre Imóveis; e/ou
- (b) Projetos de desenvolvimento e/ou expansão de Shopping Center; e/ou
- (c) Participações societárias em sociedades destinadas ao investimento em um dos itens (a) ou (b) acima; e/ou
- (d) Todos os demais ativos previstos abaixo, desde que independentemente da estrutura de investimento utilizada, o investimento final seja relacionado a um dos itens (a) ou (b) acima: (i) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM.

1.2.17. A aquisição dos Ativos Alvo estará condicionada à indicação da oportunidade ao Fundo pelo Consultor Imobiliário, pela WGL ou por terceiros vinculados ou não ao Fundo e aprovação pelo Comitê de Investimentos, bem como ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam: (a) tanto para projetos de *Shopping Centers* novos como para os já existentes, a oportunidade oferecida pelo Consultor Imobiliário, pela WGL ou por terceiros vinculados ou não ao Fundo deve possuir ao menos 5.000 (cinco mil) metros quadrados de área bruta locável (ABL), e (b) no caso de *Shopping Centers* novos, o retorno esperado do Ativo Alvo deve ser de, no mínimo, IPCA acrescido de 13,00% (treze por cento) ao ano, calculado com base no fluxo de rendimentos gerado pelo respectivo Ativo, excluídos os resultados decorrentes de possíveis e eventuais ganhos decorrentes de venda do Ativo Alvo.

1.2.18. Os Imóveis poderão ser adquiridos tanto com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais poderão ser pagas pelo Fundo com a emissão de novas cotas do Fundo.

1.2.19. Não há limite percentual máximo para aquisição de um único Ativo Alvo pelo Fundo.

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

- I. Participação societária representada por 999 (novecentas e noventa e nove) cotas representativas de 99,9% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do capital social da CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SPE"), sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre IV, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.884.660/0001-24, a qual tem por objeto social, exclusivamente, a realização de empreendimentos imobiliários em geral ou a participação neles, diretamente ou por meio de outras sociedades com igual objeto, na qualidade de sócia. O capital investido na SPE pelo Fundo, na data deste Prospecto, é de R\$ 79.078.376,00 (setenta e nove milhões, setenta e oito mil, trezentos e setenta e seis reais). O preço da transação foi estabelecido com base em laudo de avaliação econômica, que considera o estágio do ativo e os aportes realizados até fevereiro de 2012, o qual foi elaborado por empresa especializada independente, especialmente contratada, que se encontra arquivado na sede da Administradora, correspondendo ao montante de R\$ 102.354.186,00 (cento e dois milhões, trezentos e cinquenta e quatro mil, cento e oitenta e seis reais) (database março de 2012) e demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo; e

- II. O restante do patrimônio do Fundo foi aplicado em Ativos de Renda Fixa, em conformidade com a sua política de investimento.

1.2.20.1 O Comitê de Investimentos do Fundo, em reunião no dia 23 de maio de 2011, aprovou seu primeiro investimento, realizado em 29 de junho, com a aquisição de 100% de um shopping center em fase de desenvolvimento, com preço de obra fechado, localizado na cidade de Santo André, próxima a São Paulo. Compreendido em três pavimentos, o empreendimento fará parte de um complexo que contará com o Shopping e ainda com torres comerciais, hotel e residenciais próximos, além de uma praça que será revitalizada. Sua localização é de fácil acesso regional, para a região sul de Santo André (Vila Luzita) e para o principal acesso à cidade de Mauá (Av. Barão de Mauá). No dia 29 de junho de 2011, a SPE firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno, Custeio de Construção Com Preço Máximo Garantido e Outros Pactos com a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliário S.A. referente ao projeto de um Shopping Center a ser desenvolvido em Santo André caracterizado no item 1.2.20.2 abaixo.

1.2.20.2. A SPE investe no empreendimento imobiliário chamado "Atrium Shopping Santo André", um shopping center em fase de desenvolvimento, adquirido por preço de obra fechado e a ser localizado na cidade de Santo André, próxima a São Paulo, cuja obra, na presente data, encontra-se dentro de seu cronograma, conforme contratualmente acordado com a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliário S.A., com inauguração inicialmente prevista para o mês de abril de 2013. No entanto, durante o ano de 2012, houve paralisação nas obras do Atrium Shopping Santo André, as quais foram retomadas em 30 de julho de 2012, uma vez que foi obtida a Licença de Instalação da Prefeitura Municipal de Santo André em 24 de julho de 2012. Dessa forma, em razão da referida paralisação e de eventual ajuste do cronograma das obras do Atrium Shopping Santo André, a conclusão da obra do referido empreendimento, inicialmente prevista para o mês de abril de 2013, poderá sofrer atrasos.

1.2.20.3. Ainda, nos termos e condições descritos no Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno, Custeio de Construção Com Preço Máximo Garantido e Outros Pactos, em caso de atraso na entrega da obra do Atrium Shopping Santo André, há previsão de multa contratual devida pela Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., no valor de R\$ 1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais), calculada "pro rata dies" e corrigida pelo INCC-FGV, com data base março de 2011, até a data do efetivo pagamento. Outrossim, cumpre mencionar que, nas hipóteses de caso fortuito ou força maior, serão imediatamente suspensos os prazos para a execução da obra do empreendimento em questão, e acrescidos os dias necessários à retomada de seu ritmo normal.

1.2.20.4. É necessário salientar que eventuais atrasos na conclusão das obras do Atrium Shopping Santo André poderão acarretar efeito adverso sobre a rentabilidade das Cotas do Fundo e sobre os rendimentos a serem por este distribuídos aos Cotistas, conforme o disposto no item 5.16 - *Risco de atrasos na conclusão das obras do Atrium Shopping Center Santo André*, da seção Fatores de Risco, na página 32 deste Prospecto.

1.2.20.5. O shopping contará com aproximadamente 350 lojas, sendo 17 âncoras e megalojas e um cinema, em uma área locável total de cerca de 28.500 m², e fará parte de um complexo que contará ainda com torres comerciais, hotel e residenciais próximos, além de uma praça que será revitalizada em frente ao empreendimento. Sua localização é de fácil acesso regional, para a região sul de Santo André (Vila Luzita) e para o principal acesso à cidade de Mauá (Av. Barão de Mauá). A oportunidade de investimento foi apresentada pelo Consultor Imobiliário ao Comitê de Investimentos dentro do processo previsto no item 6.5 do Regulamento, sendo que o ativo atende aos critérios de aquisição conforme política de investimentos do Fundo prevista no item 7.2 do seu Regulamento. De acordo com o consultor do Fundo, 9.565 m² (34% do total) já estão negociados. A Nassau Empreendimentos, dentro de suas atribuições como Consultor Imobiliário do Fundo, vem coordenando o trabalho de comercialização das lojas. As principais negociações em andamento são com o operador do cinema, as lojas âncoras e as operações de restaurantes e *fast food* para a praça de alimentação. O shopping contará com um cinema da rede Cinemark, com sete salas de exibição, localizadas no terceiro pavimento. Além do cinema, os contratos com as Lojas Marisa, a CVC, a Besni, o Plaza Games, o Roasted Potato, uma loja de câmbio e um cabeleireiro já foram assinados. Há ainda 10 contratos em assinatura, 22 em fase final de negociação e 20 em negociação inicial (Fonte: Nassau Empreendimentos. Database: 21/05/2012).

1.2.20.6. A Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., responsável pelas obras do Atrium Shopping Santo André, contratou seguro para a conclusão e entrega física do referido empreendimento, nos termos da apólice nº 024612021000107760000436, junto à Austral Seguradora S.A. Tal seguro tem por objeto garantir indenização, até o valor de R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento das obrigações assumidas pela Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. no contrato de construção, fornecimento ou prestação de serviços celebrado com a SPE. O beneficiário da referida apólice é o Banco Bradesco S.A., em virtude de financiamento a ser dado pela referida instituição financeira, conforme o exposto abaixo.

1.2.20.7. O seguro acima citado não possui cobertura para: (i) sinistro decorrente de quaisquer atos culposos e ilícitos praticados pela SPE, seus funcionários, sócios, controladores, dirigentes e administradores legais e seus respectivos representantes; (ii) quaisquer responsabilidades quanto a lançamento comercial, publicidade, e comercialização das unidades; e (iii) obrigações, responsabilidades e despesas exigidas pelo Registro de

Imóveis, Prefeituras e demais órgãos reguladores referentes a quaisquer atos a serem formalizados pela Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. no empreendimento.

1.2.20.8. Além disso, a seguradora acima mencionada não se responsabilizará (i) pela obtenção de aprovações de projeto, autorizações, licenças, alvarás, registros e atos assemelhados necessários à execução do empreendimento em questão; (ii) pelo lançamento do empreendimento, registro dos memoriais de incorporação e descritivos, ou pela desistência da incorporação imobiliária do empreendimento por parte da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.; (iii) pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, nos termos do Código Civil Brasileiro; (iv) por descumprimento das obrigações da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. decorrente de atos ou fatos de responsabilidade da SPE; (v) em caso de alteração de obrigações contratuais garantidas pela referida apólice sem a sua anuência; e (vi) por atos ilícitos dolosos praticados pela SPE ou por seu representante legal.

1.2.20.9. Sem prejuízo do laudo de avaliação elaborado por empresa independente contratado pelo Fundo para fins de regulamentação da CVM, descrito nos itens 1.2.2. e 1.2.20 (I) deste Prospecto, o estudo de viabilidade do Atrium Shopping Santo André apresentado ao Comitê de Investimentos foi desenvolvido pela Nassau Empreendimentos, dentro de suas atribuições como Consultor Imobiliário do Fundo, conforme descrito no item 1.2.33. deste Prospecto. Em valores corrigidos da sua database junho de 2011 para o mês de maio de 2012, o empreendimento, com 28.500 m² de área bruta locável e aluguel mínimo médio de R\$ 68,00/m², geraria uma carteira de aluguel projetada de R\$ 1.900.000,00 mensais – sem considerar outras receitas como quiosques e merchandising. As 19 (dezenove) lojas já comercializadas, dentre as quais 6 (seis) âncoras, ocupam uma área bruta locável de 9.565 m² com um aluguel médio de R\$ 31,36/m². No estudo de viabilidade realizado, essas mesmas lojas gerariam um aluguel médio de aproximadamente R\$ 224.000,00 (o equivalente a R\$ 23,42/m²), ou seja, uma diferença de 34,2% a mais do que o previsto inicialmente. (Fonte: Nassau Empreendimentos. Database: 21/05/2012).

1.2.20.10. Adicionalmente, em razão da possibilidade de eventuais atrasos na inauguração do empreendimento Atrium Shopping Santo André, o Estudo de Viabilidade preparado pelo Consultor Imobiliário apresenta possíveis impactos para o Fundo e seus Cotistas, de acordo com o Anexo 12.10 – Estudo de Viabilidade, na página 148 deste Prospecto.

1.2.21. A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 6 de outubro de 2011 deliberou pela aprovação da contratação de um financiamento bancário pela SPE no volume de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) junto ao Banco Bradesco S.A. para o desenvolvimento do projeto caracterizado no item 1.2.20.2. acima, o qual não foi, até a presente data, efetivamente contratado.

Distribuição de Resultados

1.2.22. Observado o Regulamento, o Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, aos titulares de Cotas que estiverem registradas como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

II. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos 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, a saber: (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 imóvel; (iv) encargos condominiais referentes a indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e, (vii) constituição de fundo de reserva.

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

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

do Fundo, tudo em conformidade com as disposições a regulamentação em vigor e com o Regulamento do Fundo.

1.2.24. 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, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a realização de assembleia geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

1.2.24.1. O percentual mínimo a que se refere item 1.2.22. acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

1.2.24.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 1.2.22. deste Prospecto os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

Consultor Imobiliário

1.2.25. A Administradora, em nome do Fundo, consoante com o disposto no Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM 472, contratou o Consultor Imobiliário para que este preste os seguintes serviços:

- I. Assessoria à Administradora em quaisquer negócios imobiliários a serem efetuados pelo Fundo;
- II. Análise das oportunidades de investimento em Ativos Alvo, conforme definido no Regulamento, apresentadas ao Fundo e entrega de parecer acerca de cada oportunidade à Administradora e ao Comitê de Investimentos;
- III. Assessoria na estruturação e implementação das oportunidades de investimento nos Ativos Alvo que tiverem sido aprovadas pelo Comitê de Investimentos do Fundo;
- IV. Planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições de novos Ativos Alvo que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;
- V. Originação, apresentação e análise de oportunidades de aquisição, monitoramento e alienação de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento do Fundo;
- VI. Manutenção, atualizada, em perfeita ordem e à disposição do Fundo e da Administradora, de toda a documentação, análises e estudos relativos aos Ativos Alvo, bem como entregar cópia da referida documentação para arquivo da Administradora;
- VII. Elaboração de relatório mensal ao Fundo, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos Ativos Alvo integrantes de seu patrimônio, bem como realizar comparativos com o desempenho do mercado em geral;
- VIII. Apresentação ao Fundo de todas as oportunidades de investimento no *portfólio* às quais tiver acesso;
- IX. Supervisão da(s) empresa(s) contratadas para gerenciar a incorporação e a construção de empreendimentos seja o investimento feito por qualquer forma prevista no Regulamento, incluindo todas as obrigações jurídicas, contábeis, tributárias e civis decorrentes de tal atividade perante os órgãos competentes;
- X. Indicação ao Fundo de empresa terceira a ser contratada para gestão dos contratos de locação dos imóveis do Fundo ou da sociedade de propósito específico cujas cotas ou ações sejam de propriedade do Fundo, abrangendo: (a) a prospecção e aprovação dos potenciais locatários; (b) verificação de sua idoneidade jurídica e capacidade financeira; (c) a negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação; (d) confecção dos contratos de locação (por si ou por profissionais por ele contratados); (e) análise e aprovação das apólices de seguro patrimonial; (f) análise e aprovação das demais garantias contratuais; (g) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos; e (h) adoção, ao lado da Administradora, de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para fazer cumprir os contratos de locação, bem como para defender os interesses do Fundo;
- XI. Indicação ao Fundo de empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo e, se for o caso, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e

encargos, etc.; e empresa responsável pela exploração do estacionamento dos Imóveis ("Prestadoras de Serviços");

- XII. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- XIII. Participação do Comitê de Investimentos do Fundo, indicando 1 (um) membro e 1 (um) suplente; e
- XIV. Todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, celebrado entre a Administradora, em nome do Fundo, e o Consultor Imobiliário.

1.2.26. Os pareceres técnicos preparados pelo Consultor Imobiliário ficarão à disposição dos Cotistas, na sede da Administradora.

1.2.27. O Fundo poderá ter um representante dos Cotistas eleito pela assembleia geral, com a observância dos requisitos previstos no Artigo 23 do Regulamento.

Comitê de Investimentos

1.2.28. O Fundo possui um Comitê de Investimentos composto por 7 (sete) membros titulares e 7 (sete) suplentes, sendo 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes indicados pela Administradora, 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes indicados pela WGL, 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes indicados pelos Cotistas e 1 (um) efetivo e 1 (um) suplente indicado pelo Consultor Imobiliário.

1.2.28.1. Conforme descrito no item 1.2.28 acima e no item 15.1. do Regulamento, a WGL poderá indicar 02 (dois) titulares e 02 (dois) suplentes para o Comitê de Investimentos do Fundo, sendo que a WGL não recebe e não receberá qualquer remuneração em razão de sua participação no Comitê de Investimentos, bem como não desempenhará qualquer função e não terá qualquer participação na presente Oferta.

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

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

1.2.31. As seguintes matérias serão necessariamente submetidas pela Administradora para a prévia aprovação do Comitê de Investimentos:

- I. Qualquer investimento ou desinvestimento nos Ativos Alvo a ser feito pelo Fundo;
- II. Todas e quaisquer reorganizações societárias referentes a qualquer dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo;
- III. Qualquer operação de empréstimo, financiamento, securitização, cessão ou alienação fiduciária envolvendo os Ativos Alvo detidos pelo Fundo; e
- IV. Todos os contratos e negócios entre, de um lado (i) qualquer dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, e de outro (ii) qualquer sociedade ou entidade controlada por (a) qualquer Cotista direto ou indireto do Fundo; ou (b) qualquer membro dos órgãos de administração de uma sociedade ou entidade controlada direta ou indiretamente por qualquer Cotista direto ou indireto do Fundo.

1.2.32. Os membros do Comitê de Investimentos receberão cópias de todas as atas de Assembleias Gerais de Cotistas e de reuniões do conselho de administração de todas as sociedades e outros veículos de investimento detidos direta ou indiretamente pelo Fundo.

1.2.33. O Consultor Imobiliário irá elaborar e fornecer previamente aos membros do Comitê de Investimentos, quando da convocação das reuniões conforme item 1.2.34. abaixo, cópia de toda a documentação relevante, incluindo o plano de negócios, análise de viabilidade, estrutura financeira e societária e estratégias referentes a cada investimento e de justificativa da operação.

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

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

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

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

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

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

1.2.40. As seguintes hipóteses são consideradas conflito de interesses entre a WGL e o Fundo e o Consultor Imobiliário e o Fundo:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da WGL ou do Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas;

II. A alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a WGL ou o Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas;

III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da WGL ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. A participação, pelo Fundo, em estruturas de investimento originadas pela WGL e/ou pelo Consultor Imobiliário que envolvam remuneração à WGL e/ou ao Consultor Imobiliário com participação, direta ou indireta, no imóvel.

1.2.41. Caracteriza-se como conflito de interesses entre membros do Comitê de Investimento indicados pelos Cotistas e o Fundo, a participação, pelo Fundo, em estruturas de investimento originadas por membro do Comitê de Investimento eleito pelos Cotistas que envolvam remuneração a este membro com participação, direta ou indireta, no imóvel.

1.2.42. Consideram-se pessoas ligadas, para fins dos itens acima:

I. A sociedade controladora ou sob controle da WGL, do Consultor Imobiliário, ou dos membros do Comitê de Investimentos indicado pelos Cotistas, de seus administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da WGL, do Consultor Imobiliário ou de sociedades dos membros do Comitê de Investimentos indicado pelos Cotistas; e,

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

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

1.3. Taxas e Encargos do Fundo

1.3.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

I. Taxa de Administração;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste regulamento;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente;

- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III, do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e,
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

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

1.3.3. Pela prestação dos serviços de custódia e de auditoria independente, o Custodiante e o Auditor Independente fazem jus à remuneração constante dos respectivos contratos de prestação de serviços, sendo encargos do Fundo, conforme o disposto acima, sendo que tais remunerações podem ser verificadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

1.4. Taxa de Administração e Remuneração do Consultor Imobiliário

1.4.1. Pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagará uma Taxa de Administração e Remuneração do Consultor Imobiliário à Administradora e ao Consultor Imobiliário, respectivamente.

1.4.2. A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,5% (meio por cento) ao ano, incidente sobre o valor total da Oferta devidamente subscrita pelos Cotistas, mesmo que ainda não integralizada, corrigido anualmente pelo IPCA, com data-base no mês e ano de subscrição das Cotas, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

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

1.4.4. O Consultor Imobiliário receberá a Taxa de Performance, nos termos do Regulamento e diretamente do Fundo, por seus serviços, as seguintes remunerações, conforme abaixo descrita:

- (i) **Remuneração Resultado:** uma remuneração, eventualmente devida, correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a diferença positiva entre: (i) os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo decorrentes de cada um dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") ("IPCA/IBGE"), apurada entre o primeiro mês de cada exercício do Fundo e o primeiro mês imediatamente anterior à data do pagamento, acrescida de uma taxa de 13% (treze por cento) ao ano, calculada sobre o valor investido pelo Fundo nos respectivos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo. A remuneração descrita neste dispositivo será devida ao Consultor Imobiliário no 10º (décimo) dia útil do mês de janeiro subsequente ao término de cada exercício do Fundo.
- (ii) **Remuneração Alienação:** na hipótese de alienação de qualquer dos Ativos Alvo que integrem o patrimônio do Fundo, o Consultor Imobiliário eventualmente fará jus a uma remuneração

correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a diferença positiva entre: (i) o valor de alienação do Ativo Alvo, deduzido das taxas, encargos, corretagem e demais despesas inerentes à alienação; e (ii) o valor de referência do Ativo Alvo, o qual será obtido por meio do valor de cada Ativo Alvo quando da sua aquisição pelo Fundo, acrescido da variação acumulada do IPCA/IBGE, somada a uma taxa de 13% (treze por cento) ao ano, apurada entre a data de aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo e a data da efetiva alienação do referido bem. A remuneração descrita neste dispositivo será devida, pelo Fundo, ao Consultor Imobiliário, no prazo de até 10 (dez) dias úteis do recebimento, pelo Fundo, do preço relativo à alienação do respectivo Ativo Alvo.

1.4.5. A remuneração do Consultor Imobiliário de que trata o item 1.4.4 (i) acima somente será devida caso no ano calendário da apuração ou nos anos entre a última apuração que tenha gerado o pagamento de referida remuneração e o ano em questão, o resultado de cada Ativo Alvo do Fundo tenha excedido a variação acumulada do IPCA/IBGE acrescida da taxa de 13% (treze por cento) ao ano, incluindo os resultados decorrentes de possíveis e eventuais ganhos decorrentes de venda de Ativos Alvo.

1.4.6. Sem prejuízo das remunerações estabelecidas acima, o Consultor Imobiliário poderá apresentar ao Fundo oportunidades de investimento em estruturas que envolvam remuneração ao Consultor Imobiliário com participação, direta ou indireta, no imóvel, situação em que sua remuneração a este título estará restrita a uma participação máxima de 12% (doze por cento) do ativo, além de observado o disposto no item 1.2.41 deste Prospecto e do item 16.9 do Regulamento.

1.4.7. As remunerações serão pagas pelo Fundo 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.

1.4.8. A Taxa de Administração acima referida remunerará a Administradora, gestora, se for o caso, e demais serviços, conforme os respectivos contratos, excetuados os serviços de custódia e auditoria e demais despesas do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo.

1.5. Amortização

1.5.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Administradora. Caso haja amortização das Cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

1.5.1. Toda e qualquer amortização das Cotas deverá ser submetida a prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

1.6. Liquidação

1.6.1. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

1.6.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

1.6.4. Após a partilha de que trata o item 1.6.1, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

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

1.6.6. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 1.6.1, acima, até que a

substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

1.6.7. A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

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

1.6.9. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Características Básicas da Oferta

O montante total da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo será de R\$ 82.476.268,80 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), divididos em 59.520 (cinquenta e nove mil e quinhentas e vinte) Cotas, no preço nominal unitário inicial de R\$ 1.385,69 (um mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos) cada uma.

Espécie	Quantidade	Preço (R\$) *	Montante (R\$) *
Cotas	59.520	1.385,69	82.476.268,80

(*) Considerando o valor da cota de R\$ 1.385,69 (um mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos).

2.1.1. Quadro das despesas da Oferta

Tipo de Despesa	Valor em R\$	% sobre o Valor Total da Oferta
Taxa de Fiscalização CVM	82.870,00	0,10%
Outras Despesas e Honorários	65.000,00	0,08%
Custos fixos totais	147.870,00	0,18%
Comissão de estruturação (*)	824.762,69	1,00%
Comissão de distribuição (*)	1.649.525,38	2,00%
Custos totais (*)	2.622.158,06	3,18%

(*) Observado o valor total da Oferta da 2ª Emissão e a cobrança do percentual de 2% (dois por cento) de comissão de distribuição e 1% (um por cento) de comissão de estruturação sobre o valor total da Oferta.

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

2.2.1. A Oferta foi aprovada pelos Cotistas do Fundo em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 17 de maio de 2012, cuja ata foi devidamente registrada no 5º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 01.359.990, em 18 de maio de 2012.

2.2.2. A Oferta terá o montante total de 59.520 (cinquenta e nove mil e quinhentas e vinte) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 1.385,69 (um mil e trezentos e oitenta e cinco reais) cada, no montante de R\$ 82.476.268,80 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos).

2.2.3. A 2ª Emissão será ofertada nos termos da Instrução CVM 400 e será dividida em 12 (doze) Séries de mesmo percentual, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas (devendo o investidor integralizar o equivalente a 1/12 (um doze avos) do total subscrito em moeda corrente nacional a cada Série).

2.2.4. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos da Instrução CVM 472, de acordo com o disposto nos respectivos boletins de subscrição e chamada de capital dos compromissos de integralização, conforme as Séries do quadro abaixo:

Nº	Série	Data de Integralização	Quantidade de Cotas	Valor Total da Série (R\$)
1	1ª Série	10 de outubro de 2012	4.960	6.873.022,40
2	2ª Série	12 de novembro de 2012	4.960	6.873.022,40
3	3ª Série	10 de dezembro de 2012	4.960	6.873.022,40
4	4ª Série	10 de janeiro de 2013	4.960	6.873.022,40
5	5ª Série	11 de fevereiro de 2013	4.960	6.873.022,40
6	6ª Série	11 de março de 2013	4.960	6.873.022,40
7	7ª Série	10 de abril de 2013	4.960	6.873.022,40
8	8ª Série	10 de maio de 2013	4.960	6.873.022,40
9	9ª Série	10 de junho de 2013	4.960	6.873.022,40
10	10ª Série	10 de julho de 2013	4.960	6.873.022,40
11	11ª Série	12 de agosto de 2013	4.960	6.873.022,40
12	12ª Série	10 de setembro de 2013	4.960	6.873.022,40
		Total	59.920	82.476.268,80

(As datas do cronograma acima foram adaptadas em virtude do prazo de aprovação do registro da Oferta).

2.2.5. O preço unitário de emissão foi calculado com base no valor de avaliação dos ativos da carteira do Fundo, fundamentado por laudo de avaliação econômico-financeiro do empreendimento imobiliário. O preço de emissão é no valor de mercado do investimento no Atrium Shopping Santo André na data-base março de 2012, corrigido pela taxa interna de retorno nominal do projeto até maio de 2012, acrescido do caixa do Fundo projetado para maio líquido das despesas relacionadas à manutenção do Fundo e ao investimento no Atrium Shopping Santo André programados para maio de 2012. O laudo foi elaborado por empresa independente e seguiu os termos da Instrução CVM 472 e as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. O preço nominal unitário da Cota será de R\$ 1.357,70 (um mil trezentos e cinquenta e sete reais e setenta centavos), no caso de subscrição e integralização de Cotas decorrentes do exercício do direito de preferência, o qual contempla os custos de estruturação, que correspondem a 1% (um por cento) do valor das Cotas. Findo o período para exercício do direito de preferência, o preço nominal unitário das Cotas remanescentes será de R\$ 1.385,69 (um mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), o qual contempla os custos de estruturação e distribuição das Cotas, que correspondem a 1% (um por cento) e 2% (dois por cento), respectivamente, do valor total das Cotas remanescentes.

2.2.6. O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas da 2ª Emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição.

2.2.7. A Oferta não será cancelada caso, até o final do prazo de subscrição, seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 14.880 (quatorze mil, oitocentas e oitenta) Cotas da 2ª Emissão ("Quantidade Mínima de Subscrição").

2.2.8. Caso tenham sido subscritas Cotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das Cotas objeto da Oferta ("Subscrição Parcial"), somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas, a critério exclusivo da Administradora do Fundo.

2.2.9. Será possibilitada aos subscritores, em caso de Subscrição Parcial, a opção por (i) receber a totalidade das cotas subscritas; (ii) receber a proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de cotas ofertadas (59.520 cotas), respeitado o investimento mínimo em valor equivalente a 732 Cotas; ou (iii) cancelar o investimento. Em caso de subscrição parcialmente cancelada, deverá a Administradora adotar as medidas necessárias com vistas à consequente devolução aos subscritores que tiverem optado por (ii) ou (iii), da integralidade ou proporcionalidade dos recursos correspondentes integralizados ao Fundo, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo no período em que os recursos estiveram disponibilizados, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da comunicação formal de tal fato aos subscritores.

2.2.10. Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do prazo de subscrição, a presente Oferta será cancelada, devendo a Administradora adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente devolução aos subscritores, na proporção do número de Cotas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas

aplicações realizadas pelo Fundo no período em que os recursos estiveram disponibilizados, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da comunicação formal de tal fato aos subscritores.

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

2.2.12. Após subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 2ª Emissão, pelo valor inicial de R\$ 1.385,69 (um mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), o valor final das Cotas do Fundo será diluído de acordo com o valor patrimonial das 100.000 (cem mil) Cotas da emissão anterior (R\$ 98.906.253,66 – em 15 de maio de 2012). O valor patrimonial das 159.520 (cento e cinquenta e nove mil, quinhentas e vinte) cotas será, com essa diluição, de R\$ 1.137,05 cada.

2.2.13. O Cotista que não exercer seu direito de preferência para subscrição de Cotas da 2ª missão do Fundo possuirá 62,69% de sua participação inicial no Fundo, considerando que o Fundo passará de 100.000 (cem mil) Cotas para um total de 159.520 (cento e cinquenta e nove mil, quinhentas e vinte) Cotas.

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

2.2.15. A subscrição das Cotas do Fundo será feita mediante assinatura do boletim de subscrição e do respectivo compromisso de investimento, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela Administradora.

2.2.16. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

2.3. Exercício do Direito de Preferência

2.3.1. Será garantido aos Cotistas do Fundo, titulares de cotas em 17 de maio de 2012, e na proporção do número de cotas do Fundo que possuíam na mencionada data, o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da 2ª Emissão, devendo tal direito ser exercido no prazo de 10 (dez) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição.

2.3.2. Caso a quantidade de Cotas a ser subscrita não perfaça um número múltiplo de 12 (doze) Cotas, sendo uma de cada uma das Séries da 2ª Emissão, haverá arredondamento para o número inteiro mais baixo, pela exclusão da fração, não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias ou em desacordo com os lotes acima descritos.

2.4. Plano de Distribuição

2.4.1. A distribuição das Cotas será feita por meio do Coordenador Líder, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários. Poderão ser contratadas outras instituições intermediárias com o fim específico de distribuir, sob o regime de melhores esforços, as Cotas objeto da Oferta, por meio da adesão ao contrato de distribuição a ser firmado até a data de obtenção do registro da Oferta pela CVM.

2.4.2. Será assegurado ao investidor: (i) o recebimento do Regulamento pelo investidor, (ii) que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes.

2.4.3. Dessa forma, na distribuição das Cotas do Fundo: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; e (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas quantidades mínimas de 732 (setecentas e trinta e duas) Cotas do Fundo, ressalvada a aquisição via exercício de direito de preferência, a ser realizada conforme item 2.3. acima, não sendo admitidas Cotas fracionárias. Caso a quantidade de Cotas a ser subscrita não perfaça um número múltiplo de 12 (doze) Cotas, sendo uma de cada uma das Séries da 2ª Emissão, haverá arredondamento para o número inteiro mais baixo, pela exclusão da fração, não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias ou em desacordo com os lotes acima descritos.

2.4.4. A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, todas e quaisquer informações e documentos relativos à 2ª Emissão e ao Fundo, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar Cotas do Fundo. Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 2ª Emissão estarão disponíveis na sede da Administradora e nos websites <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob6.seam#outros2> ou em <http://www.cvm.gov.br> (seção “Fundos de Investimento” e buscando por “CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII”) ou ainda <http://www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/ResumoFundosImobiliarioCodigo.aspx?Codigo=CSHP11B>.

2.5. Destinação dos Recursos e Estratégia de Investimento

2.5.1. Os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, conforme a política de investimento do Fundo descrita neste Prospecto e no seu Regulamento, ou seja, de: a) Imóveis ou direito real sobre Imóveis; e/ou (b) projetos de desenvolvimento e/ou expansão de Shopping Center; e/ou (c) participações societárias em sociedades destinadas ao investimento em um dos itens (a) ou (b) acima; e/ou (d) todos os demais ativos previstos abaixo, desde que independentemente da estrutura de investimento utilizada, o investimento final seja relacionado a um dos itens (a) ou (b) acima: (i) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM.

2.5.2. Assim que atingida a Quantidade Mínima de Subscrição, de modo que a Oferta não venha a ser cancelada, a Administradora do Fundo poderá, no curso da Oferta, realizar aquisições com os recursos até então recebidos, firmar compromissos, assumir obrigações e/ou comprometer tais recursos, sempre de modo a atender à política de investimentos do Fundo.

2.6. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

2.6.1. A seguir apresenta-se um cronograma estimado das etapas da oferta:

Evento	Data de Realização/Data Prevista*
Protocolo do Pedido de Registro na CVM	21/05/2012
Obtenção do Registro da Oferta na CVM	06/08/2012
Aprovação da Modificação da Oferta pela CVM	25/09/2012
Disponibilização do Prospecto Definitivo	25/09/2012
Publicação do Anúncio de Início da Distribuição da 2ª Emissão	26/09/2012
Início do Prazo de Oferta Pública	26/09/2012
Encerramento do Prazo para Oferta Pública da 2ª Emissão	25/03/2013
Publicação do Anúncio de Encerramento (prazo máximo)	25/03/2013

2.7. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

2.7.1. A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo.

2.7.2. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não serão resgatáveis e terão a forma escritural e nominativa.

2.7.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

2.7.4. Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de emissão previsto no Regulamento, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral e depois de obtida autorização da CVM, 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, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao 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 10 (dez) dias, contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição das novas Cotas;

- III. Na nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;
- IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

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

2.7.5. O titular das Cotas do Fundo: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos 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 do valor integral das Cotas subscritas.

2.8. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Administradora

2.8.1. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

2.8.2. Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor 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 competente, nas matrículas referentes aos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

2.8.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

2.8.4. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

2.8.5. Após a averbação referida no item 2.8.2 acima, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

2.8.6. Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

2.9. Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo

2.9.1. A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

2.9.2. As informações relativas ao Fundo estarão disponíveis na sede da Administradora e serão veiculadas nos websites <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob6.seam#outros2> ou em <http://www.cvm.gov.br> (seção “Fundos de Investimento” e buscando por “CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII”) ou ainda <http://www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/ResumoFundosImobiliarioCodigo.aspx?Codigo=CSHP11B> e publicadas, se assim o exigir a legislação, no jornal DCI.

2.10. Público Alvo

2.10.1. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409.

2.10.2. Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das cotas do Fundo.

2.10.3. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único Cotista, observado o disposto o disposto no 2.10.3.1.

2.10.3.1. Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

2.11. Declaração de Inadequação

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

2.12. Admissão à Negociação das Cotas do Fundo em Bolsa de Valores

2.12.1. A BM&FBOVESPA deferiu em 21 de junho de 2011 admissão à negociação das Cotas do Fundo em mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA, sob o código **CSHP11B**. As Cotas do Fundo neste momento encontram-se sem cotação no referido ambiente de negociação.

2.12.2. A BM&FBOVESPA, conforme declaração constante no Anexo 12.9, página 146 deste Prospecto, deferiu em 06 de junho de 2012 o pedido de admissão à negociação das Cotas da 2ª Emissão que, após integralizadas, também poderão vir a ser negociadas no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA sob o mesmo código que as Cotas existentes (CSHP11B).

2.13. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão, Cancelamento e Prorrogação da Oferta

2.13.1. A Administradora poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

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

2.13.3. Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Administradora, prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias.

2.13.4. A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação ("**Anúncio de Retificação**"), nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, conforme o disposto no Art. 27 da Instrução CVM 400. Após a publicação do Anúncio de Retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, nos termos do Anúncio de Retificação, e de que tem conhecimento das novas condições.

2.13.5. Além da publicação do Anúncio de Retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

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

2.13.7. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

2.13.8. A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de

suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de três dias úteis, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do fundo.

2.14. Informações sobre seguro performance contratado para o empreendimento Atrium Shopping Santo André

2.14.1. As informações a respeito do seguro performance contratado para as obras do Atrium Shopping Santo André constam dos itens 1.2.20.6. a 1.2.20.8., na página 15 deste Prospecto.

3. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Condições do contrato de Distribuição

3.1.1 Coordenador Líder:

CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ/MF Nº 61.809.182/0001-30

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

Chácara Itaim – São Paulo – SP

CEP 04543-900

3.1.2. O Coordenador Líder terá o prazo máximo para distribuição primária das cotas do Fundo de até 6 (seis) meses, contados da publicação do Anúncio de Início de Distribuição, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsáveis pela subscrição e/ou integralização da quantidade eventualmente não subscrita.

3.1.3. O Contrato de Distribuição de Cotas está disponível para consulta na sede da Administradora e Coordenador Líder, no endereço descrito no item 3.1.1. acima.

3.2. Relação do Fundo com o Coordenador Líder

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

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

3.3. Procedimentos da Distribuição

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

3.4. Contrato de Garantia de Liquidez

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

4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

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

4.1. Tributação do Fundo

4.1.1. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o art. 16 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, 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, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários, por força da previsão contida no Artigo 16 – A da Lei 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, e dos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

4.1.2. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital. De acordo com a Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, a compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de

dezembro de 2004. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

4.1.3. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

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

4.2. Tributação dos Investidores

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

4.2.2. Cumpre ressaltar que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

4.2.3. Havendo alienação de Cotas no secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento):

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

II. Beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

4.2.4. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos do Decreto nº 5.442/2005, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

4.3. Tributação do IOF/Títulos

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

5. FATORES DE RISCO

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

5.1. Riscos relacionados à liquidez.

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

investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5.2. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

5.2.3. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos em razão da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos preponderantemente pelos locatários e/ou adquirentes dos Imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

5.2.4. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Em determinados momentos os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

5.3. Risco relativo à concentração e pulverização

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

5.4. Risco de diluição

5.4.1. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

5.5. Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

5.6. Risco de desapropriação

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

5.7. Risco de sinistro

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

5.8. Risco das contingências ambientais

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

5.9. Risco de concentração da carteira do Fundo

5.9.1. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo e expor o Fundo aos riscos inerentes a essa situação.

5.10. Riscos tributários

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

5.11. Riscos macroeconômicos gerais

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

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

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

5.12. Riscos do prazo

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

5.13. Riscos oriundos de investimento em Shopping Center

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

5.14. Poderão existir divergências entre os interesses dos investidores do Shopping Center.

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

5.15. A construção de novos *Shopping Centers* e a expansão de *Shopping Centers* já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que poderá ocasionar o aumento dos custos, limitar o crescimento ou afetar adversamente as estratégias.

5.15.1. A construção e expansão de empreendimentos de *Shopping Centers* no Brasil estão sujeitas à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *Shopping Center* por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças.

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

5.16. Risco de atrasos na conclusão das obras do Atrium Shopping Center Santo André.

5.16.1. Não obstante o disposto o item 5.15 acima, em 2012 as obras do Atrium Shopping Santo André sofreram paralisação, as quais foram retomadas em 30 de julho de 2012, após obtenção da Licença de Instalação da Prefeitura Municipal de Santo André em 24 de julho de 2012. Outrossim, em razão da referida paralisação e do eventual ajuste do cronograma das obras do Atrium Shopping Santo André, a conclusão da obra do referido empreendimento, inicialmente prevista para o mês de abril de 2013, poderá sofrer atrasos.

5.16.2. Portanto, em caso de eventual atraso na conclusão das obras do Atrium Shopping Santo André e, conseqüentemente, da possível postergação da inauguração do empreendimento, uma vez que o Fundo receberá receitas de aluguel advindas do Atrium Shopping Santo André, poderá haver atrasos no recebimento de tais valores, bem como tal atraso poderá acarretar efeitos adversos sobre a rentabilidade das Cotas do Fundo e sobre os rendimentos a serem por este distribuídos aos Cotistas.

5.17. Efeitos adversos poderão ser causados em virtude de perdas não cobertas pelos seguros contratados pelo *Shopping Center*.

5.17.1. Existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, tais como responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no *Shopping Center* pode ser perdido, obrigando o Fundo a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma. Adicionalmente, não é possível garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, a indenização paga será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

5.18. Efeitos adversos poderão ser causados em virtude da ocorrência de acidentes no *Shopping Center*, o que poderá acarretar danos materiais a imagem do Fundo.

5.18.1. Os *Shopping Centers*, por serem locais públicos e de ampla movimentação de pessoas (frequentadores ou consumidores), estão sujeitos à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar danos à imagem do Fundo. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do *Shopping Center* migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional dos *Shopping Centers*.

5.18.2. Ademais, a ocorrência de acidentes em dependências pode levar à responsabilização civil dos *Shopping Centers* e a conseqüente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

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

5.19.1. Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à 2ª Emissão até o final do prazo de subscrição da presente Oferta, a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período.

5.20. Risco relativo à Possível Conflito de Interesses Pelo Fato do Fundo ter Contratado sua Administradora como Coordenador Líder da Oferta

5.20.1. Nos termos do Contrato de Distribuição firmado, o Fundo contratou como Coordenador Líder da Oferta a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., sua Administradora. Diante do exposto, os investidores devem considerar a caracterização dessa situação como possível conflito de interesses, que pode afetar sua decisão de investimento.

5.21. Risco relativo à Possível obtenção de financiamento pela CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda.

5.21.1. Os cotistas do Fundo aprovaram em AGE realizada em 06 de outubro de 2011 a possibilidade de obtenção de um financiamento pela SPE, da qual o Fundo é controlador, junto ao Banco Bradesco S.A., no volume de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), para desenvolvimento do Atrium Shopping Santo André. Caso contratado, o financiamento representará um compromisso financeiro de longo prazo da SPE junto ao Banco Bradesco S.A. e o repasse de receitas de aluguel advindas do Atrium Shopping Santo André para amortização da dívida.

5.22. Risco relativo ao Estudo de Viabilidade

5.22.1. O Consultor Imobiliário é o responsável pela elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário objeto de investimento pelo Fundo ("Estudo de Viabilidade"), constante do Anexo 12.10, página 148 deste Prospecto, apresentado ao Comitê de Investimentos do Fundo quando da apresentação da oportunidade de investimento para aprovação. Tal estudo não está relacionado ao laudo de avaliação independente contratado pelo Fundo para fins da regulamentação aplicável expedida pela CVM, conforme colocado no item 1.2.20 deste Prospecto. Cumpre ressaltar, de qualquer forma, que o referido estudo de viabilidade não representa garantia de rentabilidade, pode não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, assim como a rentabilidade e as projeções nele contidas podem diferir dos resultados a serem obtidos pelo Fundo, configurando tal fato possível conflito de interesses entre o Consultor Imobiliário e o Fundo.

5.22.2. Em virtude da possibilidade de eventuais atrasos na inauguração do empreendimento Atrium Shopping Santo André, foi inserido no Estudo de Viabilidade os possíveis impactos para o Fundo e seus Cotistas, de acordo com projeções de fluxo de caixa constantes no Anexo 12.10, página 148 deste Prospecto.

6. SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO

6.1. Demonstrações Financeiras

6.1.1. Em 30 de junho de 2012, o capital investido em Ativos Alvo era equivalente a R\$ 77.972.158,00 (setenta e sete milhões, novecentos e setenta e dois mil, cento e cinquenta e oito reais). Na mesma data acima mencionada, o capital não investido em Ativos Alvo era equivalente a R\$ 21.071.059,92 (vinte e um milhões, setenta e um mil cinquenta e nove reais e noventa e dois centavos), aplicado em Ativos de Renda Fixa. O patrimônio total do Fundo em 30 de junho de 2012, considerando saldo em caixa e valores a pagar, era de R\$ 98.926.808,76 (noventa e oito milhões, novecentos e vinte e seis mil, oitocentos e oito reais e setenta e seis centavos).

6.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo, com o respectivo parecer do Auditor Independente e relatórios da administração, desde o início de seu funcionamento, bem como os últimos 3 (três) balancetes mensais do Fundo, compõem este Prospecto como Anexo 12.8, página 126.

7. ADMINISTRADORA

7.1. Breve Histórico da Administradora

7.1.1. A administração do Fundo é realizada pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM nº 472, tendo sido indicado o Sr. André Luiz de Santos Freitas como Diretor Responsável.

7.1.2. A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores é uma instituição financeira que atua no mercado brasileiro desde 1981, e nestes anos tornou-se uma referência em prestação de serviços. Administrando um volume superior a R\$ 49,2 bilhões por meio de fundos de investimentos, carteiras administradas e operações estruturadas, foi apontada pela mídia especializada (Revista Investidor Institucional) como a instituição mais focada em assessorar clientes *private* no Brasil, além de ser uma das maiores administradoras de recursos deste segmento.

7.1.3. Em 2007 a Hedging-Griffo celebrou acordo que prevê a transferência de seu controle acionário para o Credit Suisse, uma das maiores instituições financeiras do mundo, com gestão de um patrimônio superior a US\$

36 bilhões, por meio de fundos de renda fixa, multimercados, ações e de carteiras administradas. No Brasil, administra R\$ 3,2 bilhões em ativos e é líder entre os bancos de investimentos, em particular nas áreas de ofertas de ações, corretagem e fusões e aquisições.

7.1.4. A área de Investimentos Imobiliários da Credit Suisse Hedging-Griffo iniciou suas operações há mais de oito anos, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a Credit Suisse Hedging-Griffo possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), varejo (shopping centers e centro de conveniência e serviços), logístico e industrial e recebíveis imobiliários. A carteira de investimentos imobiliários administrada pela Credit Suisse Hedging-Griffo representa aproximadamente R\$ 2,1 bilhões tendo como referência o valor de mercado negociado em bolsa (BM&Fbovespa) no fechamento de março 2012, com participação em 55 empreendimentos distintos.

7.2. Ofertas Públicas de Distribuição Efetuadas pela Administradora

7.2.1. A Administradora efetuou ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários por ela administrados, tendo havido apenas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários relativas a cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme descritivo abaixo:

Nome do Fundo	Código Bov.	Oferta Pública	Oferta Pública	Registro CVM	Data Início	Tamanho da Oferta	Quantidade de Cotas	Valor da Cota	Data Encerramento	Dias de Oferta	Volume Subscrito
CSHG BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	1ª	Primária	14-11-06	21-11-06	R\$ 45.000.000	45.000	R\$ 1.000,00	18-12-06	26	R\$ 45.000.000
CSHG BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	2ª	Primária	23-02-07	01-03-07	R\$ 15.000.000	15.000	R\$ 1.000,00	21-03-07	19	R\$ 15.000.000
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	1ª	Primária	23-10-07	06-11-07	R\$ 40.000.000	40.000	R\$ 1.000,00	16-04-08	161	R\$ 40.000.000
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	2ª	Primária	24-07-08	28-07-08	R\$ 40.000.000	40.000	R\$ 1.000,00	31-10-08	94	R\$ 40.000.000
CSHG BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	3ª	Primária	25-06-09	26-06-09	R\$ 131.340.000	100.000	R\$ 1.313,40	21-07-09	24	R\$ 131.340.000
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	3ª	Primária	02-10-09	15-10-09	R\$ 76.852.300	70.000	R\$ 1.097,89	19-11-09	34	R\$ 76.852.300
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	CSBC11	1ª	Primária	27-10-09	21-12-09	R\$ 30.000.000	1.000	R\$ 30.000,00	22-12-09	0	R\$ 30.000.000
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	CSBC11	2ª	Primária	27-10-09	22-12-09	R\$ 74.709.000	74.709	R\$ 1.000,00	25-02-10	64	R\$ 74.709.000
CSHG JHSF PRIME OFFICES FII	HGJH11	1ª	Primária	22-09-10	23-09-10	R\$ 165.000.000	165.000	R\$ 1.000,00	07-10-10	13	R\$ 165.000.000
REP 1 CCS FII	RCCS11	1ª	Primária	09-03-10	30-03-10	R\$ 10.000.000	10.000	R\$ 1.000,00	24-09-10	177	R\$ 10.000.000
CSHG LOGÍSTICA FII	HGLG11	1ª	Primária	27-04-10	29-04-10	R\$ 100.000	100	R\$ 1.000,00	30-04-10	0	R\$ 100.000
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	CSBC11	1ª	Secundária	04-05-10	05-05-10	R\$ 104.709.000	104.709	R\$ 1.000,00	03-08-10	89	R\$ 104.709.000
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	4ª	Primária	26-07-10	04-08-10	R\$ 150.810.400	130.000	R\$ 1.177,48	29-09-10	55	R\$ 152.281.761
CSHG LOGÍSTICA FII	HGLG11	2ª	Primária	23-06-10	21-09-10	R\$ 300.000.000	300.000	R\$ 1.000,00	21-03-11	180	R\$ 155.653.000
CSHG BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	4ª	Primária	14-12-10	04-01-11	R\$ 182.649.600	120.000	R\$ 1.522,08	04-07-11	180	R\$ 178.648.431
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	5ª	Primária	16-05-11	19-05-11	R\$ 162.423.600	120.000	R\$ 1.374,14	04-11-11	168	R\$ 164.468.668
CSHG LOGÍSTICA FII	HGLG11	3ª	Primária	15-10-11	18-11-11	R\$ 201.341.950	184.347	R\$ 1.092,19	02-02-12	75	R\$ 200.419.936
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	6ª	Primária	16-04-12	18-04-12	R\$ 328.320.000	200.000	R\$ 1.641,60	11-05-12	23	R\$ 326.457.094
CSHG BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	5ª	Primária	21-05-12	22-05-12	R\$ 335.141.396	172.303	R\$ 1.945,07	11-06-12	21	R\$ 333.472.995

7.3. Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400

7.3.1. A Administradora declara, nos termos da Declaração constante do Anexo 12.7 deste Prospecto, página 124, que o presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, do Fundo, da Administradora, de suas respectivas atividades e situação econômico-financeira e dos riscos inerentes à Oferta, sendo as informações prestadas verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

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

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

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

8. CONSULTOR IMOBILIÁRIO

8.1. Breve Histórico do Consultor Imobiliário

8.1.1. A Nassau Empreendimentos Imobiliários Ltda. é empresa dedicada ao planejamento, desenvolvimento e gestão de centros comerciais de varejo. Seu titular, Marcos Romiti, atua neste mercado há mais de vinte anos,

tendo participado de mais de uma centena de projetos na área, além de participação em sociedade em diversos centros.

8.1.2. O foco da Nassau Empreendimentos é o desenvolvimento de equipamentos de varejo voltados à classe média brasileira, em áreas metropolitanas e cidades de médio porte.

9. WGL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

9.1. Breve Histórico da WGL

A WGL Administração e Participações Ltda. é uma sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.339, conjuntos 23B e 24B, inscrita no CNPJ sob o nº 52.133.717/0001-05, fundada em junho de 2010, tendo por objetivo a administração de bens próprios, com participação em projetos e empreendimentos imobiliários.

A WGL é uma das idealizadoras do Fundo e contribuiu para sua estruturação junto à CSHG, possuindo ampla experiência no setor imobiliário, sendo que seus sócios são executivos oriundos de companhias do referido setor, conforme o descrito abaixo:

Walter Francisco Lafemina – engenheiro civil graduado pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP. O Sr. Walter foi executivo em companhias de destaque no setor imobiliário, dentre estas a Company S.A. e a Brookfield Incorporações S.A. O Sr. Walter foi Vice-Presidente do SECOVI-SP - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo, durante o triênio 1993/1996 e reeleito para o biênio 1996/1998, e presidente do SECOVI-SP – gestão 1998/2000. Membro efetivo da Diretoria da Federação do Comércio do Estado de São Paulo (FCESP) para o triênio 1999/2002. É Diretor Executivo da WGL desde 2011.

Gilberto Bernardo Benevides – engenheiro civil graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, em 1975, e administrador de empresas formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie em 1979. O Sr. Gilberto foi executivo em companhias de destaque no setor imobiliário, dentre estas a Company S.A. e a Brookfield Incorporações S.A. O Sr. Gilberto é Diretor Executivo da WGL desde 2011.

Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa – administrador de empresas formado pela Faculdade Getulio Vargas EAESP-FGV em 1977. O Sr. Luiz Rogelio foi executivo em companhias de destaque no setor imobiliário, dentre estas a Company S.A. e a Brookfield Incorporações S.A. O Sr. Luiz Rogelio é Diretor Executivo da WGL desde 2011.

Atualmente, a WGL e seus sócios acima listados são cotistas do Fundo, sem, no entanto, qualquer obrigação de manutenção de valor mínimo investido.

A WGL, em razão de sua expertise e participação na estruturação do Fundo, pode indicar titulares e suplentes para o Comitê de Investimentos do Fundo, conforme descrito no item 1.2.28., página 18, deste Prospecto e item 15.1. do Regulamento.

Outrossim, cumpre ressaltar que na hipótese de estruturas de investimento originadas pela WGL, ou pelo Consultor Imobiliário ou por membro do Comitê de Investimento que envolvam remuneração com participação, direta ou indireta, no imóvel, deverá ser observado o disposto nos itens 1.2.40, 1.2.41 e 1.2.42 deste Prospecto, conforme o caso.

A WGL e seus sócios acima listados não receberam nem receberão remuneração pela idealização, contribuição para estruturação ou por sua participação/indicação de membros no Comitê de Investimentos, e não desempenharão qualquer função, tampouco terá qualquer participação na presente Oferta, excetuados os direitos inerentes aos cotistas do Fundo.

10. IDENTIFICAÇÕES

10.1. Administradora e Coordenador Líder

Nome:	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ/MF nº:	61.809.182/0001-30
Endereço comercial:	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 Torre IV, 7º andar, Chácara Itaim – São Paulo/SP CEP: 04543-900

Diretor Responsável pela administração do Fundo:

Nome:	André Luiz de Santos Freitas
Telefone:	55 11 3704-8600

Fac-símile: 55 11 3704-8638
Website: www.cshg.com.br

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome: **Alexandre A. L. Machado**
Telefone: 55 11 3704-8600
Fac-símile: 55 11 3704-8638
E-mail: lst.imobiliario@cshg.com.br

10.2. Auditor Independente

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

10.3. Instituição Depositária

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

10.4. Assessor Jurídico da Oferta

Nome: **Freitas Leite Advogados**
Endereço comercial: Rua Gomes de Carvalho, nº 1.666, 9º andar – São Paulo/SP
CEP 04547-006
Telefone: 55 11 3728-8100
Fac-símile: 55 11 3728-8100
Contato: Luiz Paulo Lago Daló
E-mail: lpdalo@fladv.com.br

10.5. Consultor Imobiliário

Nome: **Nassau Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Endereço comercial: Av. das Nações Unidas, nº 12.399, 1º andar, Sala 16A São Paulo/SP
CEP 01406-100
Telefone: 55 11 3097-8696
Fac-símile: N/D
Contato: Mauricio Romiti
E-mail: mauricio.romiti@nassauemp.com.br

10.6. WGL

Nome: **WGL Administração e Participações LTDA**
Endereço comercial: Av. das Nações Unidas, nº 12.339, cjtos 23B e 24B São Paulo/SP
CEP 04578-000
Telefone: 55 11 3542-1217
Fac-símile: N/D
Contato: Luiz Rogelio Tolosa
E-mail: lr@wglemp.com.br

11. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O Prospecto da Oferta estará disponível para os investidores no endereço do Coordenador Líder, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob6.seam#outros2> ou <http://www.cvm.gov.br> (seção “Fundos de Investimento” e buscando por “CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII”) ou ainda <http://www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/ResumoFundolmobiliarioCodigo.aspx?Codigo=CSHP11B>.

Informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ou à Comissão de Valores Mobiliários.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares - Centro
CEP 20050-901
Rio de Janeiro - RJ - Brasil
Telefone: 55 21 3554-8686

São Paulo

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

12. ANEXOS

12.1. *Instrumento Particular de Constituição do Fundo*

Instrumento Particular de Constituição do
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento - FII

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre IV, 7º andar, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Administradora"),

Resolve:

1. Constituir o CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos, a ser regido pelo Regulamento anexo ao presente na forma do "Anexo I" ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
2. Aceitar desempenhar as funções de Administradora do Fundo, na forma do Regulamento.
3. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme Anexo I.
4. Designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, o Sr. André Luiz de Santos Freitas, Diretor da Administradora, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.
5. Aprovar a 1ª emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), no montante total de no mínimo R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) e de no máximo R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), dividido em 70.000 (setenta mil) cotas até 100.000 (cem mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma.

O presente "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo*", assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 25 de outubro de 2010.

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Administradora



12.2. Ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a 2ª Emissão



FDM1387

NºCartório:1359990



**CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF n.º 12.809.972/0001-00**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 17 DE MAIO 2012**

I – DATA, HORA E LOCAL: Aos 17 (dezessete) dias do mês de maio de 2012, às 10 horas e 30 minutos, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim, CEP: 04543-900, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

II – CONVOCAÇÃO: Convocação encaminhada aos cotistas do CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Cotistas” e “Fundo”, respectivamente) por correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo.

III – QUÓRUM: Presentes Cotistas titulares de 60.710 (sessenta mil, setecentas e dez) cotas emitidas pelo Fundo, conforme registros constantes na Lista de Presença de Cotistas, a qual integra o Anexo I da presente Ata.

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

V – ORDEM DO DIA:

1. Aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011;
2. Anuência, nos termos do inciso II, parágrafo único do Artigo 24 da Instrução CVM nº 472 (“Instrução CVM nº 472”), ao exercício do direito de voto pelas pessoas mencionadas nos incisos I a IV do referido artigo 24 da Instrução CVM nº 472;
3. Aprovação, conforme o disposto no item 22 e no item 23.1, inciso V, do Regulamento do Fundo, da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (respectivamente, “Cotas” e “2ª Emissão”) cujo montante total será de R\$ 82.476.268,80 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), cuja oferta será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”); e
4. A aprovação das seguintes alterações no Regulamento do Fundo: (i) Alteração da definição de “Cotistas”, prevista no item 3.1 do Regulamento, a fim de estabelecer que

os detentores das Cotas deverão ser investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409, sendo o investimento mínimo em Cotas do Fundo definido no âmbito de cada emissão de Cotas; (ii) Alteração da definição de "Patrimônio Líquido", nos termos do item 3.1 do Regulamento do Fundo; (iii) Inclusão da definição de "Série", no item 3.1 do Regulamento do Fundo; (iv) Alteração do item 16.3 do Regulamento do Fundo, a fim de estabelecer que o Consultor Imobiliário irá elaborar e fornecer previamente aos membros do Comitê de Investimentos, quando da convocação das reuniões conforme item 16.4 do Regulamento do Fundo, cópia de toda a documentação relevante, incluindo o plano de negócios, análise de viabilidade, estrutura financeira e societária e estratégias referentes a cada investimento e de justificativa da operação; e (v) Ratificação da alteração do item 28.1, IV do Regulamento do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 517.

VI – DELIBERAÇÕES: Foram aprovadas pelos Cotistas, representando 60,71% (sessenta vírgula setenta e um por cento) das Cotas de titularidade dos Cotistas presentes e 60,71% (sessenta vírgula setenta e um por cento) das Cotas do Fundo, as seguintes matérias:

1. As contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011.

2. A anuência, nos termos do inciso II, parágrafo único do Artigo 24 da Instrução CVM nº 472, ao exercício do direito de voto pelas pessoas mencionadas nos incisos I a IV do referido artigo 24 da Instrução CVM nº 472, inclusive em relação às matérias constantes da ordem do dia.

3. A 2ª Emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada no Brasil, cujas Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição ("Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400, observadas as seguintes características:

A. QUANTIDADE DE COTAS DA 2ª EMISSÃO: 59.520 (cinquenta e nove mil e quinhentas e vinte) Cotas, divididas em 12 (doze) séries idênticas com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas ("Série"), conforme o disposto na alínea "D" abaixo.

B. PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS: O preço unitário de emissão foi calculado com base no valor de avaliação dos ativos da carteira do Fundo, fundamentado por laudo de avaliação econômico-financeiro do empreendimento imobiliário. O preço de emissão é no valor de mercado do investimento no shopping center de Santo André na data-base março de 2012, corrigido pela taxa interna de retorno nominal do projeto até maio de 2012, acrescido do caixa do Fundo projetado para maio líquido das despesas relacionadas à manutenção do



Fundo e ao investimento no shopping de Santo André programados para maio de 2012. O laudo foi elaborado por empresa independente e seguiu os termos da Instrução CVM nº 472 e as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. O preço nominal unitário da Cota será de R\$ 1.357,70 (um mil trezentos e cinquenta e sete reais e setenta centavos), no caso de subscrição e integralização de Cotas decorrentes do exercício do direito de preferência, o qual contempla os custos de estruturação, que correspondem a 1% (um por cento) do valor das Cotas. Findo o período para exercício do direito de preferência, o preço nominal unitário das Cotas remanescentes será de R\$ 1.385,69 (um mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), o qual contempla os custos de estruturação e distribuição das Cotas, que correspondem a 1% (um por cento) e 2% (dois por cento), respectivamente, do valor total das Cotas remanescentes.

- C. MONTANTE DA EMISSÃO: O montante total da Oferta será de R\$ 82.476.268,80 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta pelo valor unitário de R\$ 1.385,69 (um mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos). A Oferta não será cancelada caso, até o final do prazo de subscrição, seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 14.880 (quatorze mil, oitocentos e oitenta) Cotas ("Quantidade Mínima de Subscrição"). Caso tenham sido subscritas Cotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das Cotas objeto da Oferta ("Subscrição Parcial"), somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas. Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do prazo para subscrição das Cotas, a Oferta será cancelada, devendo a Administradora do Fundo adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente devolução aos subscritores, na proporção do número de Cotas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da comunicação formal do fato ao mercado, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração.

- D. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO: Todas as Cotas da 2ª Emissão serão nominativas, escriturais, e serão integralizadas, em moeda corrente nacional, de acordo com o disposto abaixo, em 12 (doze) Séries idênticas:

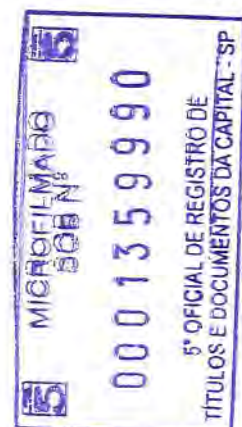
Nº	Série	Data de Integralização
1	1ª Série	10 de agosto de 2012
2	2ª Série	10 de setembro de 2012



3	3ª Série	10 de outubro de 2012
4	4ª Série	12 de novembro de 2012
5	5ª Série	10 de dezembro de 2012
6	6ª Série	10 de janeiro de 2013
7	7ª Série	11 de fevereiro de 2013
8	8ª Série	11 de março de 2013
9	9ª Série	10 de abril de 2013
10	10ª Série	10 de maio de 2013
11	11ª Série	10 de junho de 2013
12	12ª Série	10 de julho de 2013

- E. PRAZO PARA SUBSCRIÇÃO: O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas da 2ª Emissão será de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição. Caso não seja possível o agrupamento das Cotas remanescentes, ou seja, aquelas que não tiverem sido subscritas por atuais Cotistas via exercício de direito de preferência ou novos Cotistas, em lotes de no mínimo 12 (doze) Cotas até o encerramento da Oferta, tais Cotas serão objeto de cancelamento.

- F. VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO: O valor mínimo inicial de subscrição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo será de R\$ 1.014.325,08 (um milhão, quatorze mil e trezentos e vinte e cinco reais e oito centavos), equivalente a 732 (setecentas e trinta e duas) Cotas, exceto na hipótese em exercício de direito de preferência, observado que somente poderão ser subscritos lotes de 12 (doze) Cotas, sendo uma de cada Série da 2ª Emissão. Caso a quantidade de Cotas a ser subscrita não perfaça um número múltiplo de 12 (doze) Cotas, sendo uma de cada uma das Séries da 2ª Emissão, haverá arredondamento para o número inteiro mais baixo, pela exclusão da fração, não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias ou em desacordo com os lotes acima descritos.



- G. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS: As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, as quais não serão resgatáveis e possuem a forma escritural e nominativa. Cada Cota terá as características que lhe são asseguradas no Regulamento do Fundo.

- H. DIREITO DE PREFERÊNCIA: Será garantido aos Cotistas do Fundo titulares de Cotas na presente data e em dia com suas obrigações para com o Fundo, nos termos do inciso II do item 22.1 do Regulamento, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, no prazo de 10 (dez) dias contados da data da publicação do anúncio de início da distribuição das Cotas da 2ª Emissão. Considerando a proporcionalidade descrita, caso a quantidade de Cotas a ser subscrita não perfaça um número múltiplo de 12 (doze) Cotas,

sendo uma de cada uma das Séries da 2ª Emissão, haverá arredondamento para o número inteiro mais baixo, pela exclusão da fração, não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias ou em desacordo com os lotes acima descritos.

- I. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS: Os recursos da Oferta permitirão que o Fundo possa adquirir novos Ativos (conforme definidos no Regulamento) que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua política de investimentos.
- J. REGISTRO DA 2ª EMISSÃO: A Oferta de Cotas da 2ª emissão do Fundo será registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400.
- K. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO: A distribuição das Cotas será feita por meio da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários (“Coordenador Líder”). Poderão ser contratadas outras instituições intermediárias com o fim específico de distribuir, sob o regime de melhores esforços, as Cotas objeto da Oferta, por meio da adesão ao contrato de distribuição a ser firmado até a data de obtenção do registro da Oferta pela CVM. Nos termos do contrato de distribuição, o Coordenador deverá assegurar: (i) o recebimento do Regulamento e do Prospecto da Oferta pelo investidor, (ii) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes. Dessa forma, na distribuição das Cotas do Fundo: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; e (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas quantidades mínimas de 732 (setecentas e trinta e duas) Cotas do Fundo, ressalvada a aquisição via exercício de direito de preferência, a ser realizada conforme alínea “H” acima, não sendo admitidas Cotas fracionárias. A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, todas e quaisquer informações e documentos relativos à 2ª Emissão e ao Fundo, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar Cotas do Fundo. Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 2ª Emissão estarão disponíveis na sede da Administradora e nos *websites* da Administradora – www.cshg.com.br, da CVM – www.cvm.gov.br e da BM&FBOVESPA – www.bmfbovespa.com.br.



4. Ficam aprovadas as seguintes alterações ao Regulamento do Fundo:

- (i) Alteração da definição de “Cotistas”, prevista no item 3.1 do Regulamento, a fim de estabelecer que os detentores das Cotas deverão ser investidores

[Handwritten signature]

qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409, sendo o investimento mínimo em Cotas do Fundo definido no âmbito de cada emissão de Cotas, na forma da minuta constante do Anexo II da presente Ata;

- (ii) Alteração da definição de "Patrimônio Líquido", nos termos do item 3.1 do Regulamento do Fundo, na forma da minuta constante do Anexo II da presente Ata;
- (iii) Inclusão da definição de "Série", no item 3.1 do Regulamento do Fundo, na forma da minuta constante do Anexo II da presente Ata;
- (iv) Alteração do item 16.3 do Regulamento do Fundo, a fim de estabelecer que o Consultor Imobiliário irá elaborar e fornecer previamente aos membros do Comitê de Investimentos, quando da convocação das reuniões conforme item 16.4 do Regulamento do Fundo, cópia de toda a documentação relevante, incluindo o plano de negócios, análise de viabilidade, estrutura financeira e societária e estratégias referentes a cada investimento e de justificativa da operação; e
- (v) Ratificação da alteração do item 28.1, IV do Regulamento do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 517.

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


Alexandre Augusto Leite Machado
Presidente da Mesa


Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Secretária da Mesa


5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Cível de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.566.528/0001-60
Rua XV de Novembro, 244 - 8º andar - Centro - CEP. 01013-000 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 7.453,13 Protocolado e prenotado sob o n. **1.359.990** em
Estado R\$ 2.118,26 **18/05/2012** e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp R\$ 1.569,08 sob o n. **1.359.990**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 392,27 Averbado à margem do registro n.
T. Justiça R\$ 392,27 **1342043/10/10/2011**
São Paulo, 18 de maio de 2012
Total R\$ 11.925,01
Selos e taxas
Recolhidos
p/verba
Artur Veneroso Max Ferreira - Oficial Designado
Jadriel Guimarães de Oliveira - Douglas Lourenço R. Fraga

12.3. Regulamento do Fundo



**REGULAMENTO DO CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES –
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**



ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO	4
1. CONSTITUIÇÃO	4
2. OBJETO.....	4
3. DEFINIÇÕES.....	4
4. PRAZO DE DURAÇÃO	8
5. PUBLICO-ALVO	8
CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	8
6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	8
7. CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA	10
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO.....	11
8. ADMINISTRADORA E GESTORA	11
9. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA	11
10. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA.....	13
11. RENÚNCIA, DESTITUIÇÃO E DESCREDENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA	15
CAPÍTULO IV - DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	15
12. CUSTODIANTE.....	15
13. AUDITORIA INDEPENDENTE	16
14. CONSULTOR IMOBILIÁRIO	16
CAPÍTULO V – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS.....	18
15. COMPOSIÇÃO.....	18
16. COMPETÊNCIA E FUNCIONAMENTO.....	18
CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO.....	21
17. FATORES DE RISCO	21
CAPÍTULO VII – DA AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	26
18. AMORTIZAÇÃO	26
19. LIQUIDAÇÃO	26
CAPÍTULO VIII – DAS COTAS.....	27
20. CARACTERÍSTICAS GERAIS	27
CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES DE COTAS	28
21. 1ª EMISSÃO DE COTAS	28
22. OUTRAS EMISSÕES DE COTAS	29
CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL	30
23. COMPETÊNCIA	30
24. CONVOCAÇÃO, INSTALAÇÃO E QUORUM	32
CAPÍTULO XI – DAS REMUNERAÇÕES.....	34
25. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	34
26. REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	34
CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	35



27. ENCARGOS DO FUNDO	35
CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES.....	37
28. ENVIO DE INFORMAÇÕES AOS COTISTAS	37
CAPÍTULO XIV – DOS CONFLITOS DE INTERESSE	40
29. CONFLITOS DE INTERESSE	40
CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	41
30. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	41
CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	42
31. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	42
CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	43
32. CONDIÇÕES PARA ISENÇÃO FISCAL.....	43
CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS	44
33. FORO	44



REGULAMENTO
CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1. CONSTITUIÇÃO

1.1. O CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII é um fundo de investimento imobiliário regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado.

2. OBJETO

2.1. O Fundo tem por objeto auferir ganhos investindo, direta ou indiretamente, em um portfólio de *Shopping Centers* ou projetos de desenvolvimento e expansão de *Shopping Centers*, nos termos de sua Política de Investimento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial dos *Shopping Centers* via locação, arrendamento ou mesmo venda.

3. DEFINIÇÕES

3.1. Para os fins deste Regulamento, os termos abaixo listados terão os significados que lhes são atribuídos, sem prejuízo de outras que forem estabelecidas no corpo do presente:

"1ª Emissão"	1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo no volume de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 70.0000 (setenta mil) até 100.000 (cem mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma.
"Administradora"	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre IV, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30.
"Ativos"	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.



“Ativos Alvo”

São: (a) Imóveis ou direito real sobre Imóveis; e/ou (b) projetos de desenvolvimento e/ou expansão de *Shopping Center*; e/ou (c) participações societárias em sociedades destinadas ao investimento em um dos itens (a) ou (b) acima; e/ou (d) todos os demais ativos previstos abaixo, desde que independentemente da estrutura de investimento utilizada, o investimento final seja relacionado a um dos itens (a) ou (b) acima: (i) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM.

“Ativos de Renda Fixa”

São cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, que sejam investimentos realizados para atender às necessidades de liquidez do Fundo.

“Auditor Independente”

Empresa de auditoria independente, a ser contratada pela Administradora, devidamente habilitada para



prestação de tal serviço pela CVM.

“Comitê de Investimentos”

O Fundo contará com um comitê de investimentos, que terá a responsabilidade de aprovar todos os investimentos relevantes e desinvestimentos a serem realizados pelo Fundo e que será regido pelo disposto no Capítulo V deste Regulamento.

“Consultor Imobiliário”

Nassau Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 3.228, 6º andar, sala 603, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.258.794/0001-98.

“Contrato de Custódia”

Contrato de custódia a ser celebrado entre o Fundo e o Custodiante, disciplinando os serviços que serão prestados para custódia dos ativos do Fundo.

“Cotas”

Todas as cotas de emissão do Fundo.

“Cotistas”

Os detentores das Cotas, que necessariamente deverão ser investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409.

“Custodiante”

Itaú Unibanco S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários.

“Dia Útil”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

“Fundo”

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

“Imóveis”:

São (i) terrenos para o desenvolvimento de projetos de construção de empreendimentos de natureza comercial de varejo, notadamente *Shopping Centers* conforme Política de Investimento do Fundo; e/ou (ii) terrenos já



com edificações de natureza comercial de varejo, notadamente *Shopping Centers* em construção ou performados (aqueles imóveis cujas obras de construção estejam concluídas e que possuam o respectivo “habite-se” expedido pela autoridade administrativa competente).

“Instrução CVM 400”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 409”	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Instrução CVM 472”	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM 476”	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
“IPCA”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.
“Laudo de Avaliação”	Laudo de avaliação dos Imóveis que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis.
“Lei nº 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.779/99”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“Oferta”	Todas as emissões de Cotas do Fundo.
“Patrimônio Líquido”	Entende-se por Patrimônio Líquido do Fundo a soma do valor de todos os ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
“Política de Investimento”	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos itens 6.1 e seguintes deste Regulamento.
“Reserva de Contingência”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 31.2,



abaixo.

“Série”

Subdivisão de cada emissão de cotas do Fundo, para o fim específico de estabelecer, para cada uma das Séries, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas.

“Shopping Center”

Empreendimento comercial planejado, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços de varejo, sujeitas a normas contratuais padronizadas.

“Taxa de Administração”

Tem o significado que lhe é atribuído no item 25.1 deste Regulamento

“Taxa de Performance”

Tem o significado que lhe é atribuído no item 26.1 deste Regulamento.

“WGL”

WGL Administração e Participações Ltda., sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.339, conjuntos 23B e 24B, inscrita no CNPJ sob o nº 52.133.717/0001-05.

4. PRAZO DE DURAÇÃO

4.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

5. PUBLICO-ALVO

5.1. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409.

CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1. O Fundo tem como política de investimento o investimento nos Ativos Alvo.



6.2. O Fundo celebrará com o Consultor Imobiliário contrato estabelecendo o direito de preferência do Fundo em empreendimentos que o Consultor Imobiliário venha a desenvolver e/ou alienar, desde que estes se enquadrem como Ativos Alvo.

6.3. Sem prejuízo do direito de preferência descrito no item 6.2 acima, poderão ser avaliadas pelo Fundo oportunidades trazidas por quaisquer terceiros, vinculados ou não ao Fundo.

6.4. Os Imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, o qual deverá ser aprovado pelo Comitê de Investimentos, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

6.5. A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo será realizada pela Administradora, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento, após: (i) a apresentação dos Ativos Alvo ao Fundo pelo Consultor Imobiliário, pela WGL ou por terceiros vinculados ou não ao Fundo; e (ii) análise e aprovação do investimento em tais Ativos Alvo pelo Comitê de Investimentos.

6.6. O Fundo pode vir a firmar parcerias para co-investimento em projetos ou empreendimentos, incluindo possibilidade de exclusividade com parceiros para determinadas regiões, as quais serão levadas para aprovação em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

6.7. Na hipótese de estruturas de investimento originadas pela WGL, ou pelo Consultor Imobiliário ou por membro do Comitê de Investimento que envolvam remuneração com participação, direta ou indireta, no imóvel, deverá ser observado o disposto nos itens 16.9.1, 16.9.2 e 16.9.3, conforme o caso.

6.8. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do item 6.1 acima ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, se for o caso, será investido pela Administradora em Ativos de Renda Fixa.

6.9. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas as exceções previstas na Instrução CVM 472.

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



7. CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

7.1. O Fundo poderá adquirir para composição de seu patrimônio os Ativos Alvo, conforme abaixo descritos e os Ativos de Renda Fixa para manutenção de liquidez da carteira:

- (a) Imóveis ou direito real sobre Imóveis; e/ou
- (b) Projetos de desenvolvimento e/ou expansão de *Shopping Center*; e/ou
- (c) Participações societárias em sociedades destinadas ao investimento em um dos itens (a) ou (b) acima; e/ou
- (d) Todos os demais ativos previstos abaixo, desde que independentemente da estrutura de investimento utilizada, o investimento final seja relacionado a um dos itens (a) ou (b) acima: (i) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM.

7.2. A aquisição dos Ativos Alvo estará condicionada à indicação da oportunidade ao Fundo pelo Consultor Imobiliário, pela WGL ou por terceiros vinculados ou não ao Fundo e aprovação pelo Comitê de Investimentos, bem como ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam: (a) tanto para projetos de *Shopping Centers* novos como para os já existentes, a oportunidade oferecida pelo Consultor Imobiliário, pela WGL ou por terceiros vinculados ou não ao Fundo deve possuir ao menos 5.000 (cinco mil) metros quadrados de área bruta locável (ABL), e (b) no caso de *Shopping Centers* novos, o retorno esperado do Ativo



Alvo deve ser de, no mínimo, IPCA acrescido de 13,00% (treze por cento) ao ano, calculado com base no fluxo de rendimentos gerado pelo respectivo Ativo, excluídos os resultados decorrentes de possíveis e eventuais ganhos decorrentes de venda do Ativo Alvo.

7.3. Os Imóveis poderão ser adquiridos tanto com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais poderão ser pagas pelo Fundo com a emissão de novas cotas do Fundo.

7.4. Não há limite percentual máximo para aquisição de um único Ativo Alvo pelo Fundo.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

8. ADMINISTRADORA E GESTORA

8.1. A Administradora prestará os serviços de administração do Fundo, incluindo as atividades de gestão da carteira do Fundo.

8.2. A Administradora poderá, a seu exclusivo critério, contratar terceiro autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas ou consulta formal, desde que (i) tal prestador seja integrante do grupo da Administradora, especialmente a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO ASSET MANAGEMENT S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de administradora de recursos de terceiros, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre III, 7º andar inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.328.632/0001-12 e (ii) seja mantida a Taxa de Administração de que trata a Cláusula 25 abaixo.

9. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

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

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

II. Adquirir os Ativos de Renda Fixa, conforme necessário para manter a liquidez e rentabilidade do Fundo;



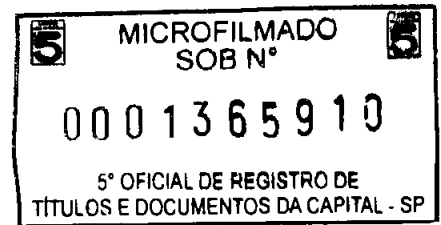
III. Se aplicável, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

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

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

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

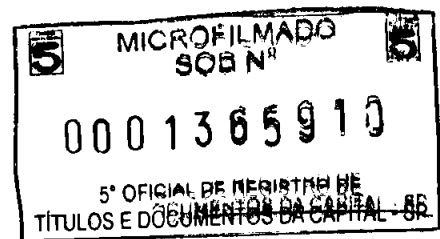
V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;



- VI. Receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;
- VII. Custear as despesas de propaganda do Fundo que não sejam decorrentes de publicidade legal em caso de distribuição de Cotas;
- VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- IX. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso IV acima, até o término do procedimento;
- X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XIII deste Regulamento;
- XI. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XII. Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XIII. 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.

10. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA

- 10.1.** É vedado à Administradora, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:
- I. Receber depósito em sua conta corrente;
 - II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
 - III. Contrair ou efetuar empréstimo;



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

10.2. É vedado, ainda, a Administradora:

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



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

11. RENÚNCIA, DESTITUIÇÃO E DESCREDECIMENTO DA ADMINISTRADORA

11.1. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

11.2. Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor 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 competente, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

11.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

11.4. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

11.5. Após a averbação referida no item 11.2. acima, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

11.6. Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

CAPITULO IV – DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

12. CUSTODIANTE

12.1. O banco Itaú Unibanco S.A. prestará os serviços de custódia dos valores mobiliários e ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos



títulos e valores mobiliários do Fundo, liquidação financeira de suas operações e escrituração das cotas.

12.2. Pela prestação dos serviços acima descritos, o Itaú Unibanco S.A. faz jus à remuneração constante do respectivo contrato de prestação de serviços, sendo um encargo do Fundo, nos termos do item 27 abaixo, a qual poderá ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

13. AUDITORIA INDEPENDENTE

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

13.2. Pela prestação dos serviços acima descritos, o Auditor Independente faz jus à remuneração constante do respectivo contrato de prestação de serviços, sendo um encargo do Fundo, nos termos do item 27 abaixo, a qual poderá ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

14. CONSULTOR IMOBILIÁRIO

14.1. O Consultor Imobiliário terá as seguintes atribuições:

- I. Assessoria à Administradora em quaisquer negócios imobiliários a serem efetuados pelo Fundo;
- II. Análise das oportunidades de investimento em Ativos Alvo, conforme definido no Regulamento, apresentadas ao Fundo e entrega de parecer acerca de cada oportunidade à Administradora e ao Comitê de Investimentos;
- III. Assessoria na estruturação e implementação das oportunidades de investimento nos Ativos Alvo que tiverem sido aprovadas pelo Comitê de Investimentos do Fundo;
- IV. Planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições de novos Ativos Alvo que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;
- V. Originação, apresentação e análise de oportunidades de aquisição, monitoramento e alienação de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento do Fundo;



- VI. Manutenção, atualizada, em perfeita ordem e à disposição do Fundo e da Administradora, de toda a documentação, análises e estudos relativos aos Ativos Alvo, bem como entregar cópia da referida documentação para arquivo da Administradora;
- VII. Elaboração de relatório mensal ao Fundo, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos Ativos Alvo integrantes de seu patrimônio, bem como realizar comparativos com o desempenho do mercado em geral;
- VIII. Apresentação ao Fundo de todas as oportunidades de investimento no portfolio às quais tiver acesso;
- IX. Supervisão da(s) empresa(s) contratadas para gerenciar a incorporação e a construção de empreendimentos seja o investimento feito por qualquer forma prevista no Regulamento, incluindo todas as obrigações jurídicas, contábeis, tributárias e civis decorrentes de tal atividade perante os órgãos competentes;
- X. Indicação ao Fundo de empresa terceira a ser contratada para gestão dos contratos de locação dos imóveis do Fundo ou da sociedade de propósito específico cujas cotas ou ações sejam de propriedade do Fundo, abrangendo: (a) a prospecção e aprovação dos potenciais locatários; (b) verificação de sua idoneidade jurídica e capacidade financeira; (c) a negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação; (d) confecção dos contratos de locação (por si ou por profissionais por ele contratados); (e) análise e aprovação das apólices de seguro patrimonial; (f) análise e aprovação das demais garantias contratuais; (g) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos; e (h) adoção, ao lado da Administradora, de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para fazer cumprir os contratos de locação, bem como para defender os interesses do Fundo;
- XI. Indicação ao Fundo de empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo e, se for o caso, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos, etc.; e empresa responsável pela exploração do estacionamento dos Imóveis ("Prestadoras de Serviços");
- XII. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;



- XIII. Participação do Comitê de Investimentos do Fundo, indicando 1 (um) membro e 1 (um) suplente; e
- XIV. Todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, celebrado entre a Administradora, em nome do Fundo, e o Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO V – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

15. COMPOSIÇÃO

15.1. O Comitê de Investimentos será composto por 7 (sete) membros titulares e 7 (sete) suplentes, sendo 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes indicados pela Administradora, 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes indicados pela WGL, 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes indicados pelos Cotistas e 1 (um) efetivo e 1 (um) suplente indicado pelo Consultor Imobiliário.

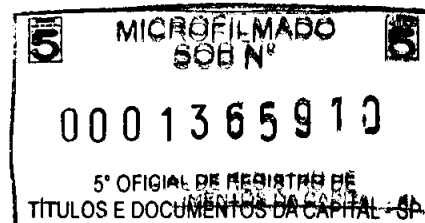
15.2. Os membros do Comitê de Investimentos serão indicados por cada parte e terão mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

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

16. COMPETÊNCIA E FUNCIONAMENTO

16.1. As seguintes matérias serão necessariamente submetidas pela Administradora para a prévia aprovação do Comitê de Investimentos:

- I. Qualquer investimento ou desinvestimento nos Ativos Alvo a ser feito pelo Fundo;
- II. Todas e quaisquer reorganizações societárias referentes a qualquer dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo;
- III. Qualquer operação de empréstimo, financiamento, securitização, cessão ou alienação fiduciária envolvendo os Ativos Alvo detidos pelo Fundo; e
- IV. Todos os contratos e negócios entre, de um lado (i) qualquer dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, e de outro (ii) qualquer sociedade ou entidade controlada por (a) qualquer Cotista direto ou indireto do Fundo; ou (b) qualquer membro dos órgãos de



administração de uma sociedade ou entidade controlada direta ou indiretamente por qualquer Cotista direto ou indireto do Fundo.

16.2. Os membros do Comitê de Investimentos receberão cópias de todas as atas de Assembleias Gerais de Cotistas e de reuniões do conselho de administração de todas as sociedades e outros veículos de investimento detidos direta ou indiretamente pelo Fundo.

16.3. O Consultor Imobiliário irá elaborar e fornecer previamente aos membros do Comitê de Investimentos, quando da convocação das reuniões conforme item 16.4 abaixo, cópia de toda a documentação relevante, incluindo o plano de negócios, análise de viabilidade, estrutura financeira e societária e estratégias referentes a cada investimento e de justificativa da operação.

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

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

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

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

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

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

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



I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da WGL ou do Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas;

II. A alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a WGL ou o Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas;

III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da WGL ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. A participação, pelo Fundo, em estruturas de investimento originadas pela WGL e/ou pelo Consultor Imobiliário que envolvam remuneração à WGL e/ou ao Consultor Imobiliário com participação, direta ou indireta, no imóvel.

16.9.2 Caracteriza-se como conflito de interesses entre membros do Comitê de Investimento indicados pelos Cotistas e o Fundo, a participação, pelo Fundo, em estruturas de investimento originadas por membro do Comitê de Investimento eleito pelos Cotistas que envolvam remuneração a este membro com participação, direta ou indireta, no imóvel.

16.9.3 Consideram-se pessoas ligadas, para fins dos itens 16.9.1 e 16.9.2 acima:

I. A sociedade controladora ou sob controle da WGL, do Consultor Imobiliário, ou dos membros do Comitê de Investimentos indicado pelos Cotistas, de seus administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da WGL, do Consultor Imobiliário ou de sociedades dos membros do Comitê de Investimentos indicado pelos Cotistas ; e,

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

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



CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO

17. FATORES DE RISCO

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas:

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

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

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos em razão da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos preponderantemente pelos locatários e/ou adquirentes dos Imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Em determinados momentos os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

III. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade



das Cotas do Fundo, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

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

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

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

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

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

IX. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo e expor o Fundo aos riscos inerentes a essa situação.



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

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

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

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

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

XIII. **Riscos oriundos de investimento em Shopping Center:** (i) Há de se notar que os resultados do Fundo dependerão das vendas geradas pelas lojas instaladas no *Shopping Center* e que o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento

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

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

XV. A construção de novos *Shopping Centers* e a expansão de *Shopping Centers* já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que poderá ocasionar o aumento dos custos, limitar o crescimento ou afetar adversamente as estratégias. A construção e expansão de empreendimentos de *Shopping Centers* no Brasil estão sujeitas à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e



condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *Shopping Center* por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças.

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

XVI. Efeitos adversos poderão ser causados em virtude de perdas não cobertas pelos seguros contratados pelo *Shopping Center*. Existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, tais como responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no *Shopping Center* pode ser perdido, obrigando o Fundo a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma. Adicionalmente, não é possível garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, a indenização paga será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

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

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

CAPÍTULO VII – DA AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

18. AMORTIZAÇÃO

18.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Administradora. Caso haja amortização das Cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

18.2. Toda e qualquer amortização das Cotas deverá ser submetida a prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

19. LIQUIDAÇÃO

19.1. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

19.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

19.4. Após a partilha de que trata o item 19.1, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

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



19.6. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 19.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

19.7. A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

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

19.9. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DAS COTAS

20. CARACTERÍSTICAS GERAIS

20.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

20.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas.

20.3. 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.

20.4. Os Cotistas do Fundo:



I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e,

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

20.5. As Cotas, após integralizadas, somente poderão ser negociadas em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP.

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

20.7. Não há limite máximo para que as Cotas do Fundo sejam subscritas ou adquiridas no mercado por um único investidor, ressalvado o disposto no item 20.8 abaixo.

20.8. O percentual máximo de Cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o Fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, Cotas representativas a, no máximo, 25% (vinte e cinco) por cento do Patrimônio Líquido do Fundo, observado que se tal limite vier a ser ultrapassado o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme o disposto na legislação e na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES DE COTAS

21. 1ª EMISSÃO DE COTAS

21.1. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de no mínimo R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) e no máximo R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 70.000 (setenta mil) cotas até 100.000 (cem mil) Cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma.

21.2. A 1ª Emissão será ofertada nos termos da Instrução CVM 476 e será dividida em 15 (quinze) séries de mesmo percentual (devendo o investidor integralizar o equivalente a 1/15 (um



quinze avos) do total subscrito em moeda corrente nacional a cada série), sendo que o investimento mínimo será de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

21.3. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em bens, nos termos da Instrução CVM 472, de acordo com o disposto nos respectivos boletins de subscrição e chamada de capital dos compromissos de integralização, conforme as Séries do quadro abaixo:

Nº	Série	Data de integralização
1	1ª Série	10 de março de 2011
2	2ª Série	11 de abril de 2011
3	3ª Série	10 de maio 2011
4	4ª Série	10 de junho 2010
5	5ª Série	11 de julho 2011
6	6ª Série	10 de agosto 2011
7	7ª Série	12 de setembro de 2011
8	8ª Série	10 de outubro de 2011
9	9ª Série	10 de novembro de 2011
10	10ª Série	12 de dezembro de 2011
11	11ª Série	10 de janeiro de 2012
12	12ª Série	10 de fevereiro de 2012
13	13ª Série	12 de março de 2012
14	14ª Série	10 de abril de 2012
15	15ª Série	10 de maio de 2012

21.3.1. Os investimentos em moeda corrente nacional deverão ser de no mínimo R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) e seguirão o cronograma acima.

22. OUTRAS EMISSÕES DE COTAS

22.1. Por proposta da Administradora o Fundo poderá, encerrado o processo de emissão previsto no item 21 acima, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida prévia autorização da CVM, se for o caso, 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, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao 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 10 (dez) dias, contados do início da 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.

22.2. Conforme descrito no item 22.1, inciso "I", o valor patrimonial das cotas do FII será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FII e o número de cotas emitidas, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

22.3. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses.

22.4. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

22.5. Não haverá resgate de Cotas.

CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL

23. COMPETÊNCIA

23.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Administradora;



- IV. Substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- V. Emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Situações de conflitos de interesses;
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XIII. Amortização das Cotas; e,
- XIV. Destituição ou substituição do Consultor Imobiliário.

23.2. Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 23.1 acima deverá ser realizada anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

23.3. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

23.4. As alterações referidas no item 23.3. acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

23.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas



ligadas à Administradora e o Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

23.6. Não se aplica o disposto no item 23.5 acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

24. CONVOCAÇÃO, INSTALAÇÃO E QUORUM

24.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

24.2. Independentemente das formalidades previstas no item 24.1 acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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

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

24.5. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, realizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

24.5.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

24.5.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora na forma prevista no item 20.6.



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

24.7. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 24.6, acima, e a legislação e normativos vigentes.

24.8. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

24.10. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quorum qualificado previstas no item 24.11, abaixo.

24.11. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, VI, IX e XI do item 23.1, acima.

24.12. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 24.8, acima.

24.13. A Administradora, após receber a solicitação de que trata o item 24.12 acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou



II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

24.14. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no item 24.12 deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.

24.15. A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o item 24.12 acima os custos de emissão de referida lista, caso existam.

24.16. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do item 24.13, serão arcados pela Administradora.

CAPÍTULO XI – DAS REMUNERAÇÕES

25. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

25.1. A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,5% (meio por cento) ao ano, incidente sobre o valor total da Oferta devidamente subscrita pelos Cotistas, mesmo que ainda não integralizada, corrigido anualmente pelo IPCA, com data-base no mês e ano de subscrição das Cotas, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

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

26. REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

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

26.1.1. Remuneração Resultado: uma remuneração, eventualmente devida, correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a diferença positiva entre: (i) os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo decorrentes de cada um dos Ativos Alvo



integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") ("IPCA/IBGE"), apurada entre o primeiro mês de cada exercício do Fundo e o primeiro mês imediatamente anterior à data do pagamento, acrescida de uma taxa de 13% (treze por cento) ao ano, calculada sobre o valor investido pelo Fundo nos respectivos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo. A remuneração descrita neste dispositivo será devida ao Consultor Imobiliário no 10º (décimo) dia útil do mês de janeiro subsequente ao término de cada exercício do Fundo.

26.1.2. Remuneração Alienação: na hipótese de alienação de qualquer dos Ativos Alvo que integrem o patrimônio do Fundo, o Consultor Imobiliário eventualmente fará jus a uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a diferença positiva entre: (i) o valor de alienação do Ativo Alvo, deduzido das taxas, encargos, corretagem e demais despesas inerentes à alienação; e (ii) o valor de referência do Ativo Alvo, o qual será obtido por meio do valor de cada Ativo Alvo quando da sua aquisição pelo Fundo, acrescido da variação acumulada do IPCA/IBGE, somada a uma taxa de 13% (treze por cento) ao ano, apurada entre a data de aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo e a data da efetiva alienação do referido bem. A remuneração descrita neste dispositivo será devida, pelo Fundo, ao Consultor Imobiliário, no prazo de até 10 (dez) dias úteis do recebimento, pelo Fundo, do preço relativo à alienação do respectivo Ativo Alvo.

26.2. A remuneração do Consultor Imobiliário de que trata o subitem 26.1.1. acima somente será devida caso no ano calendário da apuração ou nos anos entre a última apuração que tenha gerado o pagamento de referida remuneração e o ano em questão, o resultado de cada Ativo Alvo do Fundo tenha excedido a variação acumulada do IPCA/IBGE acrescida da taxa de 13% (treze por cento) ao ano, incluindo os resultados decorrentes de possíveis e eventuais ganhos decorrentes de venda de Ativos Alvo.

26.3. Sem prejuízo das remunerações estabelecidas acima, o Consultor Imobiliário poderá apresentar ao Fundo oportunidades de investimento em estruturas que envolvam remuneração ao Consultor Imobiliário com participação, direta ou indireta, no imóvel, situação em que sua remuneração a este título estará restrita a uma participação máxima de 12% (doze por cento) do ativo, além de observado o disposto no item 16.9 deste Regulamento.

CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

27. ENCARGOS DO FUNDO

27.1. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:



- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste regulamento;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III, do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e,



XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

27.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XIII – DAS INFORMAÇÕES

28. ENVIO DE INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

28.1. A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) O valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e,

b) O valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

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

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

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório da Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

a) Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

b) Programa de investimentos para o semestre seguinte;



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

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

ii) As perspectivas da administração para o semestre seguinte;

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

d) Relação das obrigações contraídas no período;

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

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

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

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

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas;

VII. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

VIII. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;



- IX. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas;
- X. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- XII. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.
- 28.2.** A publicação de informações referidas no item 28.1, incisos "I" a "IX" deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, mantida disponível aos Cotistas em sua sede e enviada ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.
- 28.3.** Sem prejuízo do disposto no item 28.2, as atas, avisos e demais informações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei ou de normativo expedido pela CVM deverão ser publicados no jornal Diário do Comércio, Indústria & Serviços – DCI.
- 28.4.** As informações referidas nos incisos X, XI e XII do item 28.1, acima, poderão ser enviadas pela Administradora aos Cotistas via correio eletrônico.
- 28.5.** A Administradora deverá manter o Regulamento do Fundo sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em sua versão vigente e atualizada. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos da Administradora e no website: www.cshg.com.br.



CAPÍTULO XIV – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

29. CONFLITOS DE INTERESSE

29.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

29.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

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

29.3. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle da Administradora, de seus respectivos administradores e acionistas;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e,
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

29.4. Não configura situação de conflito (i) a aquisição de Ativos de Renda Fixa emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pela Administradora, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (ii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Administradora para realizar a distribuição de cotas do Fundo, desde que as comissões pagas estejam de acordo com os parâmetros de mercado.



CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

30. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

30.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis.

30.2. As demonstrações financeiras do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel, se for o caso, e atualizado com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

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

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

30.3. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, esta deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

30.4. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

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



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

CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

31. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

31.1. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliário integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

31.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma 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) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas.

31.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

31.4. Durante o exercício social de 2011 os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do semestre, sendo que, uma vez ultrapassado o prazo acima, os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo serão distribuídos mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

31.5. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo



referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas; com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

31.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 31.4 os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

32. CONDIÇÕES PARA ISENÇÃO FISCAL

32.1. A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e,
- II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

32.2. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no item 31.1 e seguintes, acima, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

32.3. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e,



III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

32.4. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do item 32.3, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 32.3, acima.

32.5. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

32.6. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

32.7. O regime tributário acima mencionado está sujeito a alterações, nos termos da lei.

CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

33. FORO

33.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 19 de julho de 2012.

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

Administradora

Nome:

Cargo:

Alexandre Augusto Leite Machado
Procurador

Nome:

Cargo:

Odilon Fernandes de Pinho Neto
Diretor

12.4. *Modelo de Boletim de Subscrição*

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

CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30

Administradora e Coordenador Líder

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre IV, 7º andar, Chácara Itaim

CEP 04543-000, São Paulo - SP

**CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES –
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO

Nº: [•] - 2ª emissão

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

SEGUNDA EMISSÃO DE 59.520 (CINQUENTA E NOVE MIL QUINHENTAS E VINTE) COTAS DO CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“FUNDO”), NOMINATIVAS E ESCRITURAIS, COM VALOR INICIAL UNITÁRIO DE R\$ 1.385,69 (UM MIL TREZENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E SESSENTA E NOVE CENTAVOS), OBSERVADO QUE, NO CASO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA PELOS COTISTAS DO FUNDO, DURANTE OS 10 (DEZ) PRIMEIROS DIAS CONTADOS DA DATA DE PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, O VALOR UNITÁRIO DAS COTAS SERÁ DE R\$ 1.357,70 (UM MIL TREZENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E SETENTA CENTAVOS), PERFAZENDO O VALOR TOTAL DE EMISSÃO DE R\$ 82.476.268,80 (OITENTA E DOIS MILHÕES E QUATROCENTOS E SETENTA E SEIS MIL E DUZENTOS E SESSENTA E OITO REAIS E OITENTA CENTAVOS). AS COTAS SERÃO OFERTADAS NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA (“OFERTA”, “INSTRUÇÃO CVM 400” E “CVM”, RESPECTIVAMENTE), E SERÃO DIVIDIDAS EM 12 (DOZE) SÉRIES DE MESMO PERCENTUAL, COM O FIM ESPECÍFICO DE ESTABELECEER, PARA CADA SÉRIE, DATAS DIVERSAS DE INTEGRALIZAÇÃO, SEM PREJUÍZO DA IGUALDADE DOS DEMAIS DIREITOS CONFERIDOS AOS COTISTAS DO FUNDO (DEVENDO O INVESTIDOR INTEGRALIZAR O EQUIVALENTE A 1/12 (UM DOZE AVOS) DO TOTAL SUBSCRITO EM MOEDA CORRENTE NACIONAL A CADA SÉRIE). A OFERTA NÃO SERÁ CANCELADA CASO, ATÉ O FINAL DO PRAZO DE SUBSCRIÇÃO, SEJA SUBSCRITA A QUANTIDADE MÍNIMA CORRESPONDENTE A 14.880 (QUATORZE MIL, OITOCENTOS E OITENTA) COTAS (“QUANTIDADE MÍNIMA DE SUBSCRIÇÃO”). CASO TENHAM SIDO SUBSCRITAS COTAS EM QUANTIDADE IGUAL OU SUPERIOR À QUANTIDADE MÍNIMA DE SUBSCRIÇÃO, MAS NÃO CORRESPONDENTES À TOTALIDADE DAS COTAS OBJETO DA OFERTA, SOMENTE AS COTAS NÃO SUBSCRITAS SERÃO CANCELADAS, MANTIDA A OFERTA NO VALOR CORRESPONDENTE À EFETIVA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS. CASO NÃO SEJA SUBSCRITA A QUANTIDADE MÍNIMA DE SUBSCRIÇÃO ATÉ O FINAL DO PRAZO DE SUBSCRIÇÃO, A OFERTA SERÁ CANCELADA, DEVENDO A ADMINISTRADORA ADOTAR AS MEDIDAS NECESSÁRIAS COM VISTAS AOS SEUS RESPECTIVOS CANCELAMENTOS, COM A CONSEQUENTE DEVOLUÇÃO AOS SUBSCRITORES, NA PROPORÇÃO DO NÚMERO DE COTAS, DOS RECURSOS FINANCEIROS CAPTADOS PELO FUNDO, INCLUÍDOS EVENTUAIS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES REALIZADAS PELO FUNDO NO PERÍODO EM QUE OS RECURSOS ESTIVERAM DISPONIBILIZADOS, NO PRAZO DE 10 (DEZ) DIAS ÚTEIS CONTADOS DA COMUNICAÇÃO FORMAL DE TAL FATO AOS SUBSCRITORES. AS COTAS SERÃO INTEGRALIZADAS EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008, CONFORME ALTERADA (“INSTRUÇÃO CVM 472”), DE ACORDO COM CADA CHAMADA DE CAPITAL REALIZADA NOS TERMOS DOS COMPROMISSOS DE INTEGRALIZAÇÃO FIRMADOS PELOS INVESTIDORES (“COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO”) (ANEXO I AO PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO), OBSERVADO O PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS (“PROSPECTO”), SENDO A APLICAÇÃO INICIAL MÍNIMA DE 732 (SETECENTAS E TRINTA E DUAS) COTAS, EXCETO NA HIPÓTESE EM EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO QUE SOMENTE PODERÃO SER SUBSCRITOS LOTES DE 12 (DOZE) COTAS, SENDO UMA DE CADA SÉRIE DA SEGUNDA EMISSÃO. CASO A QUANTIDADE DE COTAS A SER SUBSCRITA NÃO PERFAÇA UM NÚMERO MÚLTIPLO DE 12 (DOZE) COTAS, SENDO UMA DE CADA UMA DAS SÉRIES DA SEGUNDA EMISSÃO, HAVERÁ ARREDONDAMENTO PARA O NÚMERO INTEIRO MAIS BAIXO, PELA EXCLUSÃO DA FRAÇÃO, NÃO HAVENDO POSSIBILIDADE DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS FRACIONÁRIAS OU EM DESACORDO COM OS LOTES ACIMA DESCRITOS, NO ÂMBITO DA DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA. A SEGUNDA EMISSÃO DAS

COTAS FOI DELIBERADA PELA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO REALIZADA EM 17 DE MAIO DE 2012, TENDO SIDO A RESPECTIVA ATA DEVIDAMENTE REGISTRADA PERANTE O 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE SÃO PAULO-SP, SOB O Nº 01.359.990, EM 18 DE MAIO DE 2012. A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO FOI DELIBERADA POR MEIO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO CELEBRADO EM 25 DE OUTUBRO DE 2010, O QUAL FOI DEVIDAMENTE REGISTRADO PERANTE O 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE SÃO PAULO-SP, SOB O Nº 01.312.249, EM 29 DE OUTUBRO DE 2010. O REGULAMENTO EM VIGOR ENCONTRA-SE REGISTRADO PERANTE O 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE SÃO PAULO-SP, SOB O Nº 01.359.990, EM 18 DE MAIO DE 2012. A COLOCAÇÃO DAS COTAS SERÁ REALIZADA PELO COORDENADOR LÍDER SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400. O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZARÁ PELA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS QUE NÃO FOREM SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS NO ÂMBITO DESTA OFERTA PÚBLICA. NÃO HAVERÁ RESGATE DE COTAS, A NÃO SER PELO TÉRMINO DO PRAZO DE DURAÇÃO, OU LIQUIDAÇÃO DO FUNDO. PARA QUE O FUNDO SEJA ISENTO DE TRIBUTAÇÃO SOBRE A SUA RECEITA OPERACIONAL, CONFORME DETERMINA A LEI 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999, CONFORME ALTERADA, E NOS TERMOS DO PROSPECTO, O INCORPORADOR, CONSTRUTOR OU SÓCIO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS INVESTIDOS PELO FUNDO PODERÁ SUBSCREVER OU ADQUIRIR NO MERCADO, INDIVIDUALMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELES LIGADAS, O PERCENTUAL MÁXIMO DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DO TOTAL DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO.

É NECESSÁRIO RESSALTAR QUE A EVENTUAL PRORROGAÇÃO NA INAUGURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ, O QUAL É OBJETO DE INVESTIMENTO POR PARTE DE SOCIEDADE INVESTIDA PELO FUNDO, CONFORME AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA, PODERÁ ACARRETAR IMPACTO ADVERSO NO VALOR DAS COTAS DO FUNDO, BEM COMO NA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS AOS COTISTAS.

PARA MAIS INFORMAÇÕES EM RELAÇÃO AO DISPOSTO NO PARÁGRAFO ACIMA, VIDE ITEM 5.16 DA SEÇÃO FATORES DE RISCO, NA PÁGINA 32 DO PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA.

A ADMINISTRADORA PODERÁ REQUERER À CVM A MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, EM CASO DE ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL, POSTERIOR E IMPREVISÍVEL NAS CIRCUNSTÂNCIAS DE FATO EXISTENTES QUANDO DA APRESENTAÇÃO DO PEDIDO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO, OU QUE O FUNDAMENTEM, ACARRETANDO AUMENTO RELEVANTE DOS RISCOS POR ELA ASSUMIDOS E INERENTES À PRÓPRIA OFERTA. ALÉM DISSO, A ADMINISTRADORA PODERÁ MODIFICAR A OFERTA PARA MELHORÁ-LA EM FAVOR DOS INVESTIDORES OU PARA RENÚNCIA A CONDIÇÃO DA OFERTA ESTABELECIDADA PELA ADMINISTRADORA. EM CASO DE DEFERIMENTO DO PEDIDO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, A CVM PODERÁ, POR SUA PRÓPRIA INICIATIVA OU A REQUERIMENTO DA ADMINISTRADORA, PRORROGAR O PRAZO DA OFERTA POR ATÉ 90 (NOVENTA) DIAS. A REVOGAÇÃO OU A MODIFICAÇÃO DA OFERTA SERÃO DIVULGADAS IMEDIATAMENTE POR MEIO DE PUBLICAÇÃO DE ANÚNCIO DE RETIFICAÇÃO (“ANÚNCIO DE RETIFICAÇÃO”), NOS MESMOS JORNAIS UTILIZADOS PARA A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO, CONFORME O DISPOSTO NO ART. 27 DA INSTRUÇÃO CVM 400. APÓS A PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE RETIFICAÇÃO, SOMENTE SERÃO ACEITAS ORDENS DOS INVESTIDORES QUE ESTIVEREM CIENTES DE QUE A OFERTA ORIGINAL FOI ALTERADA, NOS TERMOS DO ANÚNCIO DE RETIFICAÇÃO, E DE QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES. ALÉM DA PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE RETIFICAÇÃO, OS INVESTIDORES QUE JÁ TIVEREM ADERIDO À OFERTA DEVERÃO SER COMUNICADOS DIRETAMENTE A RESPEITO DA MODIFICAÇÃO EFETUADA, PARA QUE CONFIRMEM, NO PRAZO DE 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS DO RECEBIMENTO DA COMUNICAÇÃO, O INTERESSE EM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO, PRESUMIDA A MANUTENÇÃO EM CASO DE SILÊNCIO. EM QUALQUER HIPÓTESE, A REVOGAÇÃO TORNA INEFICAZES A OFERTA E OS ATOS DE ACEITAÇÃO ANTERIORES OU POSTERIORES, DEVENDO SER RESTITUÍDOS INTEGRALMENTE AOS INVESTIDORES ACEITANTES OS VALORES, BENS OU DIREITOS DADOS EM CONTRAPARTIDA À AQUISIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, NA FORMA E CONDIÇÕES PREVISTAS NO PROSPECTO.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 06/08/2012 SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2012/024, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400 E DA INSTRUÇÃO CVM 472.

A PRESENTE OFERTA FOI OBJETO DE MODIFICAÇÃO PERANTE A CVM, EM RAZÃO DA INSERÇÃO DE INFORMAÇÕES ACERCA DA POSSIBILIDADE DE EVENTUAL PRORROGAÇÃO NA INAUGURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ, A QUAL FOI APROVADA EM 09 DE 09 DE 2012, NOS TERMOS DO OFÍCIO CVM Nº 09.

INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA E ESCRITURADORA DAS COTAS: NOME: ITAÚ UNIBANCO S.A., PRAÇA ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA, Nº 100, TORRE OLAVO SETÚBAL, PARQUE JABAQUARA, CEP 04344-902 – SÃO PAULO/SP

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" (PÁGINAS 29 A 33 DO PROSPECTO).**

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

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

COTAS SUBSCRITAS

EMIÇÃO	SÉRIE	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO - R\$	VALOR TOTAL - R\$
2ª	1ª			
2ª	2ª			
2ª	3ª			
2ª	4ª			
2ª	5ª			
2ª	6ª			
2ª	7ª			
2ª	8ª			
2ª	9ª			
2ª	10ª			
2ª	11ª			
2ª	12ª			

DESEJO CONDICIONAR MINHA ACEITAÇÃO:

☐ À COLOCAÇÃO DO VALOR TOTAL DA OFERTA.

OU

☐ À COLOCAÇÃO DA QUANTIDADE MÍNIMA DE COTAS.

NA HIPÓTESE DE IMPLEMENTO DESTA CONDIÇÃO, DESEJO:

☐ ADQUIRIR A TOTALIDADE DAS COTAS CORRESPONDENTES AO VALOR INDICADO NO CAMPO ACIMA; OU

☐ ADQUIRIR A PROPORÇÃO ENTRE A QUANTIDADE DE COTAS EFETIVAMENTE DISTRIBUÍDAS E A QUANTIDADE DE COTAS ORIGINALMENTE OBJETO DA OFERTA, RESPEITADO O INVESTIMENTO MÍNIMO DESCRITO NO PROSPECTO.

DECLARAÇÃO

DECLARO, PARA TODOS OS FINS, QUE (I) ESTOU DE ACORDO COM OS TERMOS E CONDIÇÕES EXPRESSOS NESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO; (II) RECEBI EXEMPLAR ATUALIZADO DO REGULAMENTO E DA VERSÃO DEFINITIVA DO PROSPECTO, ESTANDO CIENTE E PLENAMENTE DE ACORDO COM TODOS OS TERMOS E CONDIÇÕES DOS REFERIDOS DOCUMENTOS, INCLUSIVE, MAS NÃO SE LIMITANDO, COM O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, COM A COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, INCLUSIVE QUANTO À POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS DERIVATIVOS, EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL, COM OS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E SEUS COTISTAS ESTÃO SUJEITOS E COM A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DEMAIS REMUNERAÇÕES DEVIDAS AOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO; (III) ESTOU CIENTE DO RISCO RELATIVO À APLICAÇÃO NO FUNDO E À POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÕES NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO, INCLUSIVE DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL DO CAPITAL POR MIM INVESTIDO; (IV) ASSINEI TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO; E (V) TENHO TOTAL CONHECIMENTO DE QUE A INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS ORA SUBSCRITAS DEVERÁ SER REALIZADA DE ACORDO COM OS EXATOS TERMOS E CONDIÇÕES DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO, RESPONDENDO POR QUAISQUER PREJUÍZOS QUE PUDER ACARRETAR AO FUNDO PELO DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO ORA ASSUMIDA.

DECLARO, AINDA, ESTAR CIENTE E DE ACORDO COM A MODIFICAÇÃO DA OFERTA REALIZADA PERANTE A CVM, EM RAZÃO DA INSERÇÃO DE INFORMAÇÕES ACERCA DA POSSIBILIDADE DE EVENTUAL PRORROGAÇÃO NA INAUGURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ, CONFORME APROVADA NOS TERMOS DO OFÍCIO CVM Nº 000.000.000 DE 00 DE 00 DE 2012.

DECLARO, AINDA, ESTAR CIENTE DE QUE OS TERMOS UTILIZADOS NO PRESENTE BOLETIM, E QUE NÃO SE ENCONTREM AQUI DEFINIDOS, TERÃO OS RESPECTIVOS SIGNIFICADOS QUE LHEM FOREM ATRIBUÍDOS NO REGULAMENTO, NO PROSPECTO, NO COMPROMISSO DE INVESTIMENTO E DEMAIS CONTRATOS A ELES RELACIONADOS.

ASSINATURA DO SUBSCRITOR OU DO REPRESENTANTE LEGAL

AUTENTICAÇÃO DA ADMINISTRADORA

LOCAL / DATA

ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DA ADMINISTRADORA

ANEXO I - COMPROMISSO DE INVESTIMENTO
INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE INVESTIMENTO RELATIVO ÀS COTAS DA 2ª EMISSÃO
DO CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado,

a) Doravante designado simplesmente como “INVESTIDOR”:

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

b) Doravante designado simplesmente como “FUNDO”:

CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30, situada na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre IV, 7º andar, Chácara Itaim (“Administradora”), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados;

(O Investidor e o Fundo, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

II – CONSIDERANDO QUE:

(a) O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado é uma comunhão de recursos destinados à aquisição dos Ativos Alvo, conforme definido no Regulamento;

(b) A Administradora presta serviços de administração para o Fundo, estando devidamente habilitada perante a CVM para tanto e, conforme disposto no Regulamento do Fundo, conforme abaixo definido, para contratar, por conta e ordem do Fundo, instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar como intermediários das ofertas de cotas do Fundo;

(c) O Fundo realizou uma oferta pública, no âmbito de sua segunda emissão ("2ª Emissão"), de 59.520 (cinquenta e nove mil e quinhentas e vinte) Cotas, divididas em 12 (doze) séries idênticas com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas, no montante total da Oferta de R\$ 82.476.268,80 (oitenta e dois milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta pelo valor unitário de R\$ 1.385,69 (um mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), observado que, no caso de exercício de direito de preferência o preço nominal unitário da Cota será de R\$ 1.357,70 (um mil trezentos e cinquenta e sete reais e setenta centavos);

d) A Oferta não será cancelada caso, até o final do prazo de subscrição, seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 14.880 (quatorze mil, oitocentos e oitenta) Cotas ("Quantidade Mínima de Subscrição"). Caso tenham sido subscritas Cotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das Cotas objeto da Oferta ("Subscrição Parcial"), somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas;

(d) o Fundo e suas Cotas estão sujeitos aos termos e condições previstos no regulamento do Fundo, datado de 17 de maio de 2012, registrado perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo – SP, em 18 de maio de 2012, sob o nº 01.359.990 ("Regulamento"); e,

(e) O Investidor atende aos requisitos estabelecidos na regulamentação aplicável, bem como no Regulamento, para investir em Cotas do Fundo e compromete-se a realizar tal investimento de acordo com os termos estabelecidos neste Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, no Regulamento do Fundo e no Boletim de Subscrição.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Compromisso de Investimento Relativo às Cotas da 2ª Emissão do **CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Compromisso de Investimento"), que se regerá pela legislação e regulamentação aplicável à espécie e, em especial, pelas cláusulas e condições adiante expressamente enunciadas.

III – DEFINIÇÕES

Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Compromisso de Investimento têm o significado que lhes foi atribuído no Regulamento ou no Boletim de Subscrição firmado pelo Investidor ("Boletim de Subscrição"), conforme o caso.

IV – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

CLÁUSULA PRIMEIRA - ACEITAÇÃO DOS TERMOS DO REGULAMENTO E BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

1.1. O Investidor declara ter conhecimento de todas as normas que regem o Fundo e de todas as informações necessárias à decisão de efetivar o investimento no Fundo, mediante a assinatura deste Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Este Compromisso de Investimento tem por objeto fixar as regras aplicáveis à integralização, pelo Investidor, das Cotas da 2ª Emissão do Fundo, bem como regular as relações entre o Fundo e o Investidor, na qualidade de cotista do Fundo, em complementação ao previsto no Regulamento ou no Boletim de Subscrição.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBRIGAÇÃO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

3.1. O Investidor subscreveu, nesta data, em caráter irrevogável e irretratável, _____ (_____) Cotas da 2ª Emissão do Fundo, conforme características abaixo:

EMIÇÃO	SÉRIE	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO - R\$	VALOR TOTAL - R\$	DATA DE INTEGRALIZAÇÃO
2ª	1ª				10 de outubro de 2012
2ª	2ª				12 de novembro de 2012
2ª	3ª				10 de dezembro de 2012
2ª	4ª				10 de janeiro de 2013
2ª	5ª				11 de fevereiro de 2013
2ª	6ª				11 de março de 2013
2ª	7ª				10 de abril de 2013
2ª	8ª				10 de maio de 2013
2ª	9ª				10 de junho de 2013
2ª	10ª				10 de julho de 2013
2ª	11ª				12 de agosto de 2013
2ª	12ª				10 de setembro de 2013

3.2. As Cotas subscritas pelo Investidor em cada série da 2ª Emissão, nos termos da Cláusula 3.1. acima, deverão ser integralizadas nas datas acima destacadas, em moeda corrente nacional, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis ao Fundo, os quais serão alocados pela Administradora em uma conta segregada em nome do Fundo.

3.3. Fica desde já acordado que não serão aceitas integralizações parciais de cotas.

3.4. A 2ª Emissão foi ofertada nos termos da Instrução CVM 400 e foi dividida em 12 (doze) séries de mesmo percentual (devendo o investidor integralizar o equivalente a 1/12 (um doze avos) do total subscrito em moeda corrente nacional a cada série).

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES DO INVESTIDOR

4.1. O Investidor declara e garante, nesta data e em cada data em que forem realizadas integralizações das Cotas nos termos deste Compromisso de Investimento, que:

- (a) os representantes legais ou mandatários que assinam este Compromisso de Investimento têm poderes estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para assumir, em nome do Investidor, as obrigações estabelecidas neste Compromisso de Investimento;
- (b) a celebração deste Compromisso de Investimento e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer contratos, acordos ou compromissos de qualquer natureza em vigor, firmados anteriormente à data da assinatura deste Compromisso de Investimento, dos quais o Investidor seja parte ou aos quais esteja vinculado; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que o Investidor ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (c) qualquer ordem, decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa, que afete o Investidor ou qualquer dos bens de sua propriedade ou, ainda, comprometa ou possa vir a comprometer a eficácia e a exigibilidade deste Compromisso de Investimento;
- (c) possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não-qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;
- (d) fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, considerando seus objetivos de investimento, e tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização das Cotas. Para tanto, teve acesso a todas informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento no Fundo;
- (e) tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização das Cotas do Fundo constitui operação indicada a investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;
- (f) o investimento no Fundo é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
- (g) tem pleno conhecimento de que a participação da CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta não implica (i) recomendação de investimento no Fundo; (ii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno de rendimentos e/ou do valor principal investido;
- (h) ter recebido cópia do Prospecto da Oferta e do Regulamento e estar plenamente de acordo com os termos e condições neles estabelecidos;
- (i) avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, os aspectos jurídicos do Fundo, não tendo qualquer ressalva a respeito do mesmo;
- (j) ter ciência e estar de acordo com a modificação da Oferta perante a CVM, em razão da inserção de informações acerca da possibilidade de eventual prorrogação na inauguração do empreendimento Atrium Shopping Santo André, a qual foi aprovada em [●] de [●] de 2012, nos termos do Ofício CVM nº [●]; e
- (k) isenta de forma ampla, irrevogável e irretratável a Administradora e/ou o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta do Fundo.

CLÁUSULA QUINTA - VIGÊNCIA

5.1. O presente Compromisso de Investimento começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor durante o prazo de duração do Fundo, restando, entretanto, válidas as obrigações aqui previstas, até o seu integral cumprimento, ainda que este ocorra após o encerramento do Fundo.

CLÁUSULA SEXTA - DESCUMPRIMENTO E RESCISÃO DO COMPROMISSO DE INVESTIMENTO

6.1. Sem prejuízo em outras penalidades aplicáveis, o Investidor que deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao Fundo estabelecida neste Compromisso de Investimento, terá os rendimentos e amortizações a que fizer jus utilizados para compensação dos débitos existentes com o Fundo até o limite de seus débitos ("Investidor Inadimplente").

6.1.1. O inadimplemento, pelo Investidor, de sua obrigação de integralização caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora do Investidor, sujeitando-o ao disposto nesta Cláusula.

6.1.2 Em caso de inadimplemento do Investidor na integralização conforme neste instrumento prevista, constituirá, independentemente de prévia notificação ou interpelação da Administradora, em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis*, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, e de uma multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido; (ii) se tornará responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo; e (iii) terá os direitos políticos e patrimoniais referentes às Quotas não integralizadas suspensos até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

6.2. Para fins do disposto na Cláusula 6.1 acima, o Investidor Inadimplente outorga, neste ato, todos os poderes necessários para que a Administradora possa utilizar os pagamentos de rendimentos subsequentes para integralizar as Cotas objeto da chamada de capital, parcial ou integralmente, nas respectivas datas de pagamento, pelo preço de integralização aplicável, acrescido das multas, correções e demais ajustes necessários e aplicáveis de acordo com o aqui previsto e o previsto no Regulamento do Fundo.

6.3. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 6.1. e 6.2. acima e do direito do Fundo pleitear o ressarcimento de eventuais valores devidos pelo Investidor Inadimplente, bem como a indenização por perdas e danos causados ao Fundo, a Administradora poderá, a seu único critério, optar por alienar as cotas de titularidade de qualquer Investidor Inadimplente, desde que encaminhe notificação escrita ao Investidor Inadimplente para que este cumpra com as obrigações assumidas neste Compromisso de Investimento no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento da aludida notificação.

6.4. As cotas de titularidade do Investidor Inadimplente que venham a ser alienadas pela Administradora serão primeiro ofertadas aos demais cotistas do Fundo, os quais terão direito de preferência para adquiri-las na proporção de seus investimentos no Fundo, observado o disposto no Regulamento a respeito. O produto da alienação das cotas do Investidor Inadimplente lhe será entregue logo depois de deduzido o débito por ele mantido junto ao Fundo.

6.5. Caso o inadimplemento do Investidor Inadimplente seja integralmente sanado nos termos da Cláusula 6.2, eventual saldo de recursos excedentes será liberado ao Investidor. Caso os recursos dos rendimentos subsequentes a serem utilizados, nos termos do Regulamento, sejam inferiores ao valor devido pelo Investidor, este continuará obrigado pelo valor não integralizado, bem como sujeito às demais penalidades previstas nesta Cláusula e/ou no Regulamento do Fundo.

6.6. No caso de o Investidor descumprir suas obrigações assumidas neste Compromisso de Investimento, incluindo, sem limitação, as obrigações de integralização, a Administradora, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, e adicionalmente às penalidades estabelecidas nesta Cláusula, poderá requerer, com fundamento no Artigo 273, combinado com o Artigo 461 e seus Parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades cabíveis, inclusive promover execução da obrigação correspondente, inclusive de fazer, se aplicável, com fundamento nos Artigos 612 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA - TOLERÂNCIA

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

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Todas as obrigações assumidas neste Compromisso de Investimento são irrevogáveis e irretroatáveis.

8.2. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao Compromisso de Investimento somente será válido se feito por instrumento escrito e devidamente assinado pelas Partes.

8.3. Quaisquer comunicações ou notificações de uma Parte à outra relacionadas com este Compromisso de Investimento serão consideradas como efetivadas se:

(i) entregues pessoalmente contra recibo; ou

(ii) enviadas por carta registrada com aviso de recebimento no endereço constante do preâmbulo deste Compromisso de Investimento.

8.4. Este Compromisso de Investimento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do Artigo 585, II do Código de Processo Civil, e para os fins do artigo 612 e seguintes do mesmo Código.

CLÁUSULA NONA – SOLUÇÃO DE CONFLITOS

9.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo para dirimir toda e qualquer controvérsia deste instrumento.

CLÁUSULA DEZ – DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. O presente Compromisso de Investimento é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, vinculando as respectivas Partes, seus cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título.

10.2. Na hipótese de qualquer cláusula, termo ou disposição deste Compromisso de Investimento ser declarada nula ou inexecutível, tal nulidade ou inexecutibilidade não afetará quaisquer outras cláusulas, termos ou disposições, as quais permanecerão em pleno vigor e efeito. Tal nulidade ou inexecutibilidade não pode ser requerida por qualquer das Partes, sob pena de responder por perdas e danos.

10.3. A eventual abstenção do exercício de quaisquer dos direitos e prerrogativas assegurados neste Compromisso de Investimento não configurará, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poder, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Compromisso de Investimento.

10.4. As Partes declaram, conjunta e expressamente, que o presente Compromisso de Investimento foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [●] de [●] de 2012.

INVESTIDOR:

CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII,
representado por sua administradora **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

RG:

2. _____

Nome:

CPF:

RG:

12.5. Contrato de Escrituração de Cotas



**SERVIÇOS PARA O
MERCADO DE CAPITAIS**

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS**

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. ("ITAUCOR")

CNPJ

61.194.353/0001-64

Endereço

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar

Cidade

São Paulo

Estado

SP

CEP

04310-030

e

CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES - CNPJ

- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII 61.809.182/0001-30

("FUNDO"), representado por seu administrador, qualificado

neste quadro: **CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO**

CORRETORA DE VALORES S.A. ("ADMINISTRADOR")

Endereço

Av. Presidente Juscelino Kubitschek,
1.830 - Torre IV - 7º andar

Cidade

São Paulo

Estado

SP

CEP

04543-000

Considerando que:

- (a) a ITAUCOR está devidamente autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimento;
- (b) o ADMINISTRADOR está habilitado e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício das atividades relativas à administração dos FUNDO, podendo praticar todos os atos previstos neste contrato e na legislação vigente;
- (c) o FUNDO, representado pelo ADMINISTRADOR, deseja contratar a ITAUCOR para prestar os serviços de escrituração de cotas do FUNDO, nos termos do Regulamento do FUNDO ("REGULAMENTO");
- (d) o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado;

contratam o que segue.

1. OBJETO

- 1.1. A ITAUCOR prestará para o FUNDO os serviços especificados neste contrato e no Anexo I - Detalhamento dos Serviços ("SERVIÇOS"), relativos à escrituração de suas cotas ("COTAS"), que contemplam, entre outras, as atividades de (i) registro das COTAS em nome de seus respectivos titulares; e (ii) liquidação de direitos dos titulares das COTAS ("CRÉDITOS"), nos termos deste contrato e do REGULAMENTO.



- 1.2. Poderão ser objeto deste contrato múltiplas emissões de cotas ("EMISSÃO" ou "EMISSÕES"), que ficarão vinculadas a este contrato, nos termos dos respectivos atos relativos à EMISSÃO, boletins de subscrição e versão atualizada do REGULAMENTO, que deverão ser encaminhados à ITAUCOR.

2. PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

- 2.1. **MANDATO** – O FUNDO confere à ITAUCOR poderes especiais para, em seu nome, praticar todos os atos necessários à execução dos SERVIÇOS.
- 2.2. **DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES** – O ADMINISTRADOR deverá entregar à ITAUCOR cópia dos atos relativos à emissão das COTAS e eventuais alterações do REGULAMENTO, na mesma data em que tenham sido realizados ou até a contratação dos SERVIÇOS.
- 2.2.1. Na hipótese de haver câmaras de liquidação e custódia como titulares fiduciárias das COTAS, a ITAUCOR instruirá o Itaú Unibanco S.A. ("Itaú Unibanco") a liquidar os direitos inerentes às COTAS diretamente com a câmara de liquidação e custódia via reserva bancária.
- 2.2.2. Para permitir a correta prestação dos SERVIÇOS, o ADMINISTRADOR compromete-se a fornecer, mediante solicitação da ITAUCOR, documentos e informações complementares a este contrato, bem como a atuar junto aos detentores de tais documentos e informações para que a ITAUCOR os receba.
- 2.2.3. A falta ou incorreção desses documentos e informações, nos termos e condições solicitados, poderá inviabilizar a execução, total ou parcial, dos SERVIÇOS pela ITAUCOR, que não arcará, em hipótese nenhuma, com os prejuízos daí decorrentes.
- 2.3. **RELATÓRIOS E PRESTAÇÃO DE CONTAS** – As informações prestadas pela ITAUCOR ao ADMINISTRADOR em decorrência dos SERVIÇOS, tais como relatórios, esclarecimentos, extratos contendo dados dos titulares das COTAS, eventuais movimentações de COTAS, histórico de pagamento de CRÉDITOS, entre outros, serão disponibilizadas pela ITAUCOR ao ADMINISTRADOR por meio eletrônico, nos termos definidos no Anexo I.
- 2.4. **REGISTROS DAS COTAS** – A ITAUCOR manterá registros cadastrais escriturais atualizados dos titulares das COTAS, conforme dados constantes dos boletins de subscrição, que poderão ser atualizados mediante comunicação formal do ADMINISTRADOR ou dos titulares das COTAS à ITAUCOR.
- 2.5. **PROCEDIMENTOS RELATIVOS AO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS** - A ITAUCOR calculará o valor líquido a ser distribuído aos titulares das COTAS e o valor dessas COTAS, conforme procedimentos previstos neste contrato e no REGULAMENTO.



- 2.5.1.** O ADMINISTRADOR, para efeito de pagamento dos CRÉDITOS, deverá manter saldo suficiente disponível na conta corrente bancária, conforme dados abaixo, para que a ITAUCOR debite dessa conta, com antecedência de 1 (um) dia útil em relação à data de liquidação dos CRÉDITOS ("CONTA DO FUNDO"), o valor total a ser pago aos titulares das COTAS na data de liquidação dos CRÉDITOS.

BANCO	AGÊNCIA nº	CONTA CORRENTE nº
-------	------------	-------------------

- 2.5.1.1.** O ADMINISTRADOR, caso deseje utilizar o procedimento previsto no subitem anterior, deverá: (i) providenciar e envidar seus esforços junto ao banco indicado para que a ITAUCOR, com base neste contrato e no mandato nele inserido, possa debitar referida conta corrente; e (ii) manter saldo suficiente disponível para que a ITAUCOR possa ordenar o débito em conta, no valor dos CRÉDITOS, com 1 (um) dia útil de antecedência.
- 2.5.1.2.** Na hipótese de o ADMINISTRADOR não indicar conta corrente ou, ainda, caso esta venha a ser encerrada, o ADMINISTRADOR deverá transferir para a conta corrente previamente informada pela ITAUCOR ("CONTA OPERACIONAL") os valores necessários para liquidação dos CRÉDITOS no mesmo prazo estabelecido para o caso de débito em conta (1 dia útil de antecedência em relação à liquidação dos CRÉDITOS).
- 2.5.1.3.** Independentemente de se tratar de débito em conta corrente ou transferência para a CONTA OPERACIONAL, se os valores a pagar aos titulares das COTAS estiverem disponíveis para ITAUCOR ou terceiro sob sua ordem apenas no dia da liquidação dos CRÉDITOS e desde que respeitado o horário compatível com tal liquidação, a ITAUCOR fará o pagamento dos CRÉDITOS, mas o ADMINISTRADOR arcará com a multa moratória prevista neste contrato, a ser quitada na mesma data do pagamento dos CRÉDITOS.
- 2.5.1.4.** Caso o ADMINISTRADOR não disponibilize na conta corrente indicada ou não transfira para a CONTA OPERACIONAL o valor da multa moratória no dia da liquidação dos CRÉDITOS, a ITAUCOR emitirá fatura de cobrança ao ADMINISTRADOR.
- 2.5.1.5.** A ausência de saldo disponível suficiente na conta corrente indicada ou a falta de transferência de recursos para a CONTA OPERACIONAL, no valor total dos CRÉDITOS e dentro dos prazos previstos nos subitens anteriores, constituirá justo motivo para que a ITAUCOR deixe de realizar a liquidação dos CRÉDITOS até que o ADMINISTRADOR repactue com os titulares das COTAS nova data de liquidação, sendo que a ITAUCOR não poderá ser imputada nenhuma responsabilidade.



- 2.5.2. Respeitados os termos e condições deste contrato, a ITAUCOR realizará o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS, conforme dados constantes de seus registros cadastrais.
- 2.5.3. A ITAUCOR devolverá para a CONTA DO FUNDO ou CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor dos CRÉDITOS que não tenham sido entregues aos seus respectivos titulares por falhas, incorreção ou desatualização de dados cadastrais.

3. OBRIGAÇÕES DA ITAUCOR

3.1. A ITAUCOR obriga-se a:

- 3.1.1. observar estritamente as instruções que lhe forem dadas pelo ADMINISTRADOR e os princípios e normas profissionais de diligência, prudência e perícia para a execução dos SERVIÇOS;
- 3.1.2. manter adequados os registros cadastrais dos titulares das COTAS, conforme dados que lhe forem fornecidos pelo ADMINISTRADOR e pelos próprios titulares das COTAS;
- 3.1.3. quando indicada conta corrente para débito dos CRÉDITOS, solicitar ao banco titular dessa conta para que este realize o débito dos valores devidos na CONTA DO FUNDO, nos termos definidos neste contrato, exceto nas hipóteses de ausência ou encerramento desta conta;
- 3.1.4. realizar tempestivamente o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS, desde que observados todos os termos e condições estabelecidos neste contrato.

3.2. A ITAUCOR não será responsável:

- 3.2.1. pelos eventuais prejuízos sofridos pelo ADMINISTRADOR, pelo FUNDO, pelos titulares das COTAS, por terceiros, ou quaisquer questionamentos, em esfera administrativa, judicial ou extrajudicial, de objeto comercial, civil e fiscal em decorrência da manutenção de registros cadastrais incorretos, inexatos ou desatualizados por motivo imputável ao ADMINISTRADOR, ao FUNDO, às Câmaras de Liquidação e Custódia, ou aos titulares das COTAS;
- 3.2.2. pelos eventuais prejuízos sofridos pelo ADMINISTRADOR, pelo FUNDO, pelos titulares das COTAS ou por terceiros em decorrência da liquidação dos CRÉDITOS, ou da impossibilidade de realizá-la por motivo imputável ao ADMINISTRADOR, ao FUNDO, às Câmaras de Liquidação e Custódia, ou aos titulares das COTAS, tais como, exemplificativamente, falta de atualização ou de exatidão dos dados cadastrais recebidos, falta de aprovação tempestiva da minuta de cálculo dos valores a que os titulares das COTAS têm direito e atraso na transferência do valor total dos CRÉDITOS à ITAUCOR;

- 3.2.3. pela inexecução dos SERVIÇOS, total ou parcial, decorrente da falta, atraso ou vício de qualidade nas informações que devam ser fornecidas pelo ADMINISTRADOR ou por terceiros, devendo o ADMINISTRADOR atuar tempestivamente junto a eles de forma a garantir o recebimento das informações pela ITAUCOR;
- 3.2.4. por qualquer ato do ADMINISTRADOR e/ou dos titulares das COTAS que possa ser interpretado pelas autoridades competentes como infração à legislação vigente sobre prevenção a crimes de lavagem de dinheiro, ainda que levados a efeito por meio dos SERVIÇOS.

4. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

4.1. O ADMINISTRADOR obriga-se a:

- 4.1.1. manter a ITAUCOR como única prestadora dos SERVIÇOS e fornecer à ITAUCOR todas as informações necessárias para executar as atividades ora estabelecidas, respondendo integral e isoladamente pela existência e regularidade das COTAS;
- 4.1.2. enviar à ITAUCOR os boletins de subscrição com os dados dos titulares das COTAS, mantendo a ITAUCOR permanentemente informada acerca de deliberações relacionadas com as EMISSÕES;
- 4.1.3. providenciar a identificação e cadastro dos titulares das COTAS, na forma da lei, responsabilizando-se por tais dados e manutenção dos registros;
- 4.1.4. informar imediatamente a ITAUCOR sobre eventual exercício, pelos titulares das COTAS, de qualquer direito expresso no REGULAMENTO, sendo que o descumprimento desta obrigação isentará a ITAUCOR de responsabilidade em relação ao exercício de tal direito;
- 4.1.5. manter saldo disponível suficiente na conta corrente indicada ou transferir para a CONTA OPERACIONAL o valor total dos CRÉDITOS, na forma e no prazo estabelecidos neste contrato, sendo que o descumprimento desta obrigação isentará a ITAUCOR de responsabilidade pelo pagamento dos CRÉDITOS, além de ensejar eventual multa moratória;
- 4.1.6. empregar toda a diligência necessária para verificar a origem e natureza dos recursos dos titulares das COTAS, ou delegar tal verificação às instituições encarregadas da distribuição ou negociação dos ativos, em consonância com a legislação relativa à prevenção dos crimes e práticas ilícitas de lavagem de dinheiro, isentando a ITAUCOR de responsabilidade quanto à origem ou natureza dos recursos dos titulares das COTAS.

5. CONFIDENCIALIDADE

- 5.1. As partes, seus dirigentes, funcionários e representantes a qualquer título manterão sigilo a respeito de todas as informações a que tiverem acesso em decorrência deste contrato ("INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS"), durante a sua execução e após o seu encerramento.
- 5.2. São consideradas INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS, para os fins deste contrato, todos os documentos, informações gerais, comerciais, operacionais ou outros dados privativos das partes, de seus clientes e de pessoas ou entidades com as quais mantenham relacionamento, excetuadas apenas aquelas que (i) sejam ou se tornem de domínio público sem a interferência de qualquer parte; e (ii) sejam de conhecimento de qualquer parte ou de seus representantes antes do início das negociações que resultaram neste contrato.
- 5.3. As partes somente poderão revelar a terceiros INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS mediante prévia autorização escrita da parte proprietária da informação, exceto no caso de determinação de autoridade pública ou em decorrência de ordem judicial, hipóteses em que procederão como segue: (i) imediatamente dará notícia à parte proprietária das INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS a respeito da ordem da autoridade pública ou do juiz, exceto se da intimação constar vedação nesse sentido; e (ii) prestará todas as informações e subsídios que possam ser necessários para que o titular das INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer informação confidencial.
- 5.4. Além de constituir infração contratual, a violação do dever de confidencialidade, inclusive aquela cometida por seus funcionários, dirigentes e representantes a qualquer título, obriga a parte infratora ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados à parte proprietária da informação, sem prejuízo de continuar cumprindo, no que cabível, o dever de confidencialidade.

6. REMUNERAÇÃO

- 6.1. A ITAUCOR receberá a remuneração prevista no Anexo II – Remuneração.

7. MULTA MORATÓRIA E JUROS MORATÓRIOS

- 7.1. Fica desde já estabelecida multa moratória especificamente incidente nos casos de atrasos do ADMINISTRADOR na disponibilização ou transferência do valor total dos CRÉDITOS à ITAUCOR, conforme previsto no subitem 2.5.1.3, equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor total dos CRÉDITOS.

- 7.2. Se houver atraso no pagamento de qualquer débito financeiro preestabelecido neste contrato, a parte em mora pagará juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano e multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, corrigido, desde a data do vencimento até a data de quitação, pela variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, do IGP-DI/FGV ou, na falta de ambos, do IPC/FIPE.

8. REPARAÇÃO DE DANOS

- 8.1. As partes obrigam-se a responder pela reparação dos danos causados uma à outra, ou a terceiros, relacionados com os SERVIÇOS.
- 8.2. Estão incluídos nos danos previstos no subitem anterior os gastos e prejuízos decorrentes de condenações, multas, juros e outras penalidades impostas por leis, regulamentos ou autoridades fiscalizadoras em processos administrativos ou judiciais, bem como os honorários advocatícios incorridos nas respectivas defesas.
- 8.3. A parte infratora reembolsará, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar do aviso que lhe for enviado, acompanhado dos respectivos comprovantes e demonstrativos, o valor correspondente a eventuais prejuízos causados à outra parte, inclusive o relativo a custas e honorários advocatícios, atualizado com base na variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, do IGP-DI/FGV ou, na falta de ambos, do IPC/FIPE, desde a data do desembolso até a do ressarcimento, acrescido, na mora, de juros de 12% (doze por cento) ao ano e multa de 10% (dez por cento).

9. VIGÊNCIA

- 9.1. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, mas os SERVIÇOS passarão a ser prestados e remunerados após o recebimento dos respectivos atos que deliberaram sobre a EMISSÃO das COTAS e dos boletins de subscrição.
- 9.2. Este contrato vigorará pelo prazo de vigência do FUNDO, podendo ser denunciado, sem ônus, por qualquer parte, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, sem prejuízo de a ITAUCOR completar, se o ADMINISTRADOR assim desejar, as operações já iniciadas cuja liquidação deva ocorrer após o fim do prazo de denúncia.
- 9.3. Fica facultado à parte denunciada dispensar a outra parte do cumprimento do prazo de aviso prévio previsto no subitem anterior.

10. RESOLUÇÃO

- 10.1. Este contrato poderá ser resolvido, a critério da parte inocente ou prejudicada, nas seguintes hipóteses:





- (a) se qualquer parte descumprir obrigação prevista neste contrato e, após ter sido notificada por escrito pela outra parte, deixar, no prazo de 5 (cinco) dias contado do recebimento da aludida notificação, de corrigir seu inadimplemento e/ou de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados;
- (b) independentemente de aviso prévio, se qualquer parte sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial;
- (c) superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução das autoridades competentes, notadamente CVM e Banco Central, que impeçam ou modifiquem a natureza, termos ou condições deste contrato;
- (d) descredenciamento da ITAUCOR para o exercício da atividade prevista neste contrato.

11. RESOLUÇÃO DE ACORDOS ANTERIORES

- 11.1.** Este contrato resolve e substitui os anteriores, bem como seus eventuais aditamentos, celebrados entre as partes e que tenham por objeto os SERVIÇOS.

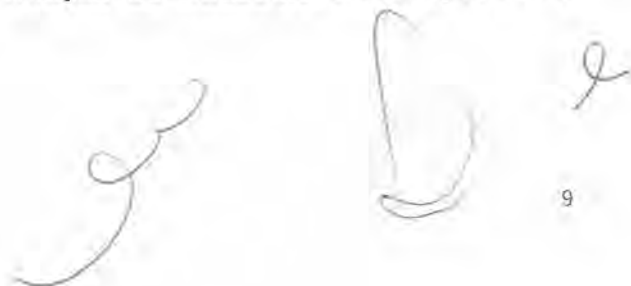
12. CESSÃO

- 12.1.** Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste contrato sem anuência da outra parte, ressalvada a hipótese de as partes cederem-nos total ou parcialmente a empresa pertencente aos seus conglomerados econômicos e desde que os cessionários estejam autorizados pelos órgãos reguladores a exercer as atividades decorrentes deste contrato.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1.** Exceto na hipótese de encerramento do FUNDO, extinto este contrato por qualquer motivo, a ITAUCOR efetuará a transferência dos registros cadastrais ao novo escriturador, a ser indicado pelo ADMINISTRADOR.
- 13.2.** O recolhimento dos tributos incidentes sobre esta contratação será realizado pela parte definida como contribuinte pela legislação tributária, na forma nela estabelecida.
- 13.3.** As partes obrigam-se a comunicar uma à outra eventual revogação das autorizações mencionadas no preâmbulo deste contrato.

- 13.4.** As partes não poderão usar nomes empresariais, marcas, títulos de estabelecimento, nomes de domínio, obras intelectuais ou outros sinais distintivos de titularidade de qualquer das partes, exceto mediante autorização prévia e por escrito da parte titular de tais bens de propriedade intelectual.
- 13.5.** Não obstante o disposto no subitem 13.4, o ADMINISTRADOR, em caráter não-exclusivo, irrevogável e irretratável, desde já autoriza a ITAUCOR a usar seu nome empresarial, marcas e outros sinais distintivos, indicadas no Anexo III, em informes de rendimentos, informes de recolhimento de impostos sobre prestação de serviços (auditoria), extratos de cotista, extratos de pagamento de faturas, propostas de serviços enviadas a terceiros para oferta dos SERVIÇOS (indicando que o FUNDO e/ou o ADMINISTRADOR são clientes da ITAUCOR) e outros materiais referentes aos SERVIÇOS, sem qualquer limitação de quantidade ou número de impressões, tiragens, emissões, reemissões, edições, reedições, transmissões, retransmissões, divulgações e/ou veiculações.
- 13.5.1.** Os materiais e relatórios indicados no subitem 13.5 acima poderão ser enviados pela ITAUCOR aos cotistas do FUNDO, por meio de arquivo físico (i.e, papel), encaminhado por malote, correio e/ou e-mail, ou, ainda, divulgados na Internet pela ITAUCOR, por meio do site www.itaucustodia.com.br.
- 13.5.2.** Os materiais e relatórios indicados no subitem 13.5 acima serão confeccionados, desenvolvidos e/ou elaborados pela ITAUCOR, por si ou por terceiros, a suas expensas, pertencendo a ele exclusivamente.
- 13.6.** O ADMINISTRADOR continuará a usar o nome empresarial, as marcas e outros sinais distintivos que forem fornecidos à ITAUCOR nos termos do subitem 13.5 livremente, podendo conceder, a seu exclusivo critério e sem qualquer restrição, licenças e autorizações a terceiros, inclusive a concorrentes diretos ou indiretos da ITAUCOR. O ADMINISTRADOR declara ser o legítimo e exclusivo titular do nome empresarial, marcas e outros sinais distintivos fornecidos à ITAUCOR ou estar autorizado pelo respectivo titular a permitir o seu uso pela ITAUCOR, na forma prevista no subitem 13.5 e seguintes deste contrato. O ADMINISTRADOR obriga-se a comunicar por escrito e imediatamente à ITAUCOR as alterações na configuração de qualquer nome empresarial, marca ou sinal distintivo indicado no Anexo III, fazendo-a constar de tal Anexo.
- 13.7.** A autorização referida no subitem 13.5 é concedida sem qualquer ônus à ITAUCOR, sendo válida e eficaz no Brasil e fora dele, por todo o prazo de vigência deste contrato.
- 13.8.** O ADMINISTRADOR comparece neste contrato, na qualidade de interveniente anuente, para declarar suas irrestritas concordâncias em relação às cláusulas e condições ora estabelecidas.





- 13.9. As partes, mediante assinatura deste contrato, comprometem-se a observar e a cumprir suas obrigações em conformidade com as disposições constantes do Código da Associação Nacional dos Bancos de Investimento (ANBID) de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

14. TOLERÂNCIA

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

15. SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS

- 15.1. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este contrato, sugestões, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, o SAC Itaú poderá ser contatado pelo 0800 728 0728, todos os dias, 24h. Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18h, Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos, todos os dias, 24h, 0800 722 1722.

16. FORO

- 16.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Este contrato é firmado em 2 (duas) vias.

São Paulo, 06 de dezembro de 2010.

Gilberto de Lima Costa Junior
Gerente

Sérgio A. Bannwart Jr. — 005455662
Gerente de Processamento

Alexandre Augusto de Almeida Machado
Procurador

Ronaldo Antonio Varela
Diretor

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Testemunhas:

1.
Nome: Kelly Maria da Silva
RG: 00517411605-34

2.
Nome:
RG:



ANEXO I - DETALHAMENTO DOS SERVIÇOS

1. **Registro das COTAS** - A ITAUCOR manterá, em nome de cada titular das COTAS, registro individualizado dessas COTAS, competindo-lhe a escrituração e controle, conforme dados constantes dos boletins de subscrição entregues pelo ADMINISTRADOR à ITAUCOR, logo após a integralização.
 - 1.1. A ITAUCOR, mediante requisição formal do ADMINISTRADOR, realizará operações de registro e escrituração de transferências, bloqueios, alterações de cadastro e conversões das COTAS.
 - 1.2. A ITAUCOR realizará atualização diária dos registros de COTAS custodiadas em câmaras de liquidação (custódia fungível).
2. **Acesso do website** - O ADMINISTRADOR acessará as informações relativas aos SERVIÇOS por meio do website www.itaucustodia.com.br ("WEBSITE").
 - 2.1. A ITAUCOR fornecerá ao ADMINISTRADOR acesso ao WEBSITE para obtenção das informações relativas aos SERVIÇOS, mediante autenticação por meio de senhas certificadas ao ADMINISTRADOR, que se responsabiliza pelo sigilo e controle de sua utilização.
 - 2.1.1. A ITAUCOR fornecerá ao ADMINISTRADOR senhas de acesso para as pessoas por este indicadas em documento próprio, sem prejuízo da responsabilidade do ADMINISTRADOR pela utilização dessas senhas.
 - 2.1.2. O ADMINISTRADOR deverá comunicar formalmente a ITAUCOR eventuais substituições das pessoas por ele indicadas.
 - 2.2. A ITAUCOR não se responsabiliza pelo uso indevido ou compartilhamento da senha de acesso, arcando o ADMINISTRADOR com os prejuízos daí decorrentes.
 - 2.3. O ADMINISTRADOR declara-se ciente de que todo meio eletrônico de transmissão de informações apresenta risco de violação de privacidade e integridade, a despeito da diligência da ITAUCOR em adotar tecnologias para minimizá-los ou evitá-los.

- 2.4. Eventuais violações de privacidade e integridade nos meios eletrônicos tratados neste contrato serão de responsabilidade da ITAUCOR quando a violação ocorrer nos sistemas deste e do ADMINISTRADOR quando a violação ocorrer em seus respectivos sistemas.
3. **Informações e serviços para os titulares das COTAS** - A ITAUCOR enviará, por correio, aos titulares, usufrutuários e proprietários fiduciários das COTAS, os seguintes documentos:
- extrato da conta para cada titular das COTAS sempre que houver movimentação;
 - aviso de pagamento de direitos; e
 - informes de recebimento de CRÉDITOS e posição dos titulares das COTAS para fins de declaração de imposto de renda ("INFORMATIVO DE RENDIMENTO").
- 3.1. A ITAUCOR poderá, ainda, fornecer tais documentos em agências específicas, abaixo informadas (locais de atendimento).
4. **Imunidade ou isenção dos titulares das COTAS** – Caberá ao ADMINISTRADOR analisar a documentação comprobatória de imunidade ou de isenção de tributo eventualmente entregues pelos titulares das COTAS e informar a ITAUCOR, para que esta realize o cálculo do valor líquido a ser distribuído aos titulares das COTAS.
5. **Cálculo dos direitos devidos aos titulares das COTAS - CRÉDITOS** - A ITAUCOR calculará o valor líquido a ser distribuído e o valor individualizado por COTA.
6. **Liquidação dos CRÉDITOS** – O ADMINISTRADOR deverá disponibilizar na CONTA DO FUNDO, para débito da ITAUCOR, ou transferir para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor total dos CRÉDITOS com 1 (um) dia útil de antecedência da data do pagamento aos titulares das COTAS. Na hipótese de mora, o ADMINISTRADOR pagará a multa moratória convencionada no subitem 7.1 do contrato.
- 6.1. A ITAUCOR realizará o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS mediante:
- crédito na conta corrente ou conta investimento indicada nos registros cadastrais do titular das COTAS, nas hipóteses de contas mantidas no Itaú Unibanco;
 - DOC/TED para conta corrente ou TED para conta investimento constante dos registros cadastrais do titular das COTAS, nas hipóteses de contas mantidas em outras instituições financeiras;
 - pagamento diretamente ao titular das COTAS ou titular do direito ao recebimento dos CRÉDITOS mediante a emissão de Ordem de Pagamento pagável em qualquer agência, quando este optar por não receber os CRÉDITOS em conta corrente ou conta investimento; ou
 - se houver interesse, o ADMINISTRADOR deverá indicar à ITAUCOR os titulares das COTAS cujo pagamento dos CRÉDITOS o próprio ADMINISTRADOR deseje realizar.



6.1.1. A ITAUCOR não realizará remessa de CRÉDITOS para o exterior.

6.1.2. Os titulares das COTAS e o ADMINISTRADOR poderão alterar os dados das contas a serem depositados os CRÉDITOS mediante comunicação formal à ITAUCOR.

7. **Tributos** – A ITAUCOR não é responsável pelo recolhimento dos tributos relativos às operações do ADMINISTRADOR e dos titulares das COTAS.

8. **Locais de Atendimento**

- São Paulo (SP): Rua XV de Novembro, 318 - Térreo - Tel. (011) 3247-5721
- Rio de Janeiro (RJ): Rua 7 de Setembro, 99 - Sub.Solo – Centro - Tel. (021) 2202-2592
- Curitiba (PR): Rua João Negrão, 65 - Tel. (041) 320.4128
- Porto Alegre (RS): Rua Sete de Setembro, 746 - Tel. (051) 3210.9150
- Belo Horizonte (MG): Rua João Pinheiro, 195 - Térreo - Tel. (031) 3249.3524
- Salvador (BA): Avenida Estados Unidos, 50, 2º andar, Ed. Sesq. - Tel. (071) 319.8010
- Brasília (DF): SC Sul, Quadra 3, Ed. Dona Ângela, s/loja - Tel. (061) 225-3312

8.1. É facultado à ITAUCOR alterar os locais de atendimento, mediante comunicação escrita ao ADMINISTRADOR.

São Paulo, 06 de dezembro de 2010.


Gilberto de Lima Costa Junior
Gerente


Sergio A. Bannwart Jr. – 005455662
Gerente de Processamento

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.


Alexandre Augusto Leite Machi
Procurador


Ronaldo Antonio Varela
Diretor

CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.



**SERVIÇOS PARA O
MERCADO DE
CAPITAIS**

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS**

ANEXO II – REMUNERAÇÃO

1. Pela prestação dos serviços, ADMINISTRADOR pagará a ITAUCOR as seguintes quantias:

Atividade	Valores em Reais (R\$)
Taxa de Implantação	isento
Custos Fixos	
Mensal	1.250,00
Mensal por cotista	0,9717
Eventos e Movimentações	
<i>Pagamento de Rendimentos</i>	
- Correntistas Itaú	0,7422
- Correntistas de outros Bancos	2,7883
Transferência / implantação / alteração cadastral / movimentação da conta	1,3601
<i>Subscrição</i>	
- Cálculo	Isento
- Boletim emitido	0,7733
- Boletim efetivado	5,7000
Emissão de avisos / extratos / informes	0,5924
Envio de correspondência	Taxa dos Correios

2. Mensalmente, a ITAUCOR fará levantamento dos SERVIÇOS efetivamente prestados e remeterá fatura para o ADMINISTRADOR, com vencimento até o dia 10 (dez) do mês subsequente.
3. O ADMINISTRADOR pagará a remuneração da ITAUCOR, indicada na fatura acima mencionada, mediante disponibilização do valor em conta de sua titularidade mantida no Itaú Unibanco ou transferência para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso.



4. Os valores constantes da tabela acima serão atualizados anualmente, a contar da assinatura deste contrato, pela variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, IPC/FIPE ou, na sua falta, IGP-DI/FGV.
5. Qualquer atraso no pagamento da remuneração da ITAUCOR ensejará incidência da multa moratória prevista no subitem 7.2 do contrato.

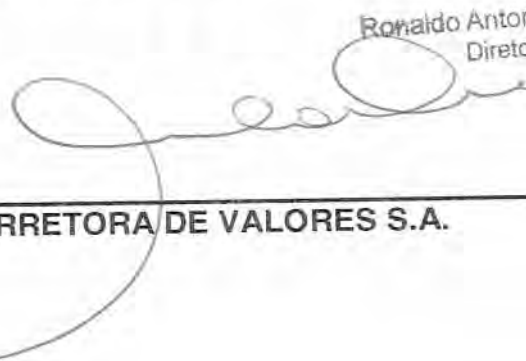
São Paulo, 06 de dezembro de 2010.


Gilberto de Lima Costa Junior
Gérente


Sérgio A. Bannwart Jr. — 005455662
Gerente de Processamento

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Alexandre Augusto Leite Machado
Procurador


Ronaldo Antonio Vares
Diretor

CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.



Soluções para o
Mercado de Capitais



SERVIÇOS PARA O
MERCADO DE
CAPITAIS

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS

ANEXO III – MARCAS

Nome de domínio, marcas e outros sinais distintivos do EMISSOR que poderão ser usados pela ITAUCOR:

CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

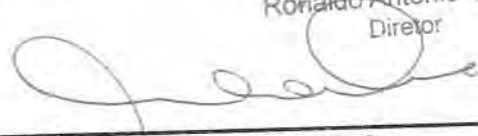
São Paulo, 06 de dezembro de 2010.


Gilberto de Lima Costa Junior
Gerente


Sérgio A. Bannwart Jr. – 005455662
Gerente de Processamento

Andre Augusto Leite Machado
Procurador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.


Ronaldo Antonio Varela
Diretor


CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

12.6. Comprovante de Pagamento da Taxa de Fiscalização

Comprovante de Operação

Títulos Outros Bancos

Identificação no Extrato: **SISPAG FORNECEDORES**

Dados da conta a ser debitada:

Agência: **1248**

Conta: **06401 - 4**

Nome: **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO C**

Dados do pagamento:

Nome do favorecido: **CVM**

Representação numérica
do código de barras: **00193 94865 10000 000009 01084 492212 3 53500000000000**

Valor pago: **R\$ 82.870,00**

Data de vencimento: **31/05/2012**

Informações fornecidas
pelo pagador:

Pagamento efetuado em 18.05.2012 às 00:00:00, via Sispag, CTRL 999301360000025

Autenticação:

19D04EE2D27EE015900D5E83283AB36E8CD1ABE2

* O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.



CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CPF/CNPJ: 12.809.972/0001-00

Nº do documento
1084492

Nº de referência
3409

GRU-COBRAÇA - TAXA EM FUNÇÃO DO REGISTRO - TABELA D - LEI 7.940/1989

PREENCHIMENTO DE RESPONSABILIDADE DO CONTRIBUINTE.

REGISTRO DE EMISSÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Atividade do MVM	Vencimento 31/05/2012	Valor Cobrado R\$
------------------	--------------------------	-------------------

BANCO DO BRASIL | **001-9**

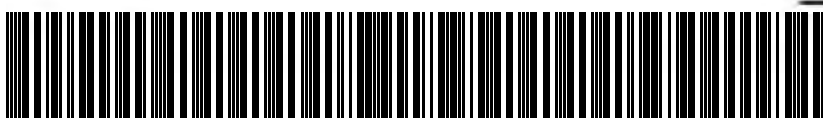
FICHA DE CAIXA

Cedente CVM - Com. de Valores Mobiliários		Agência/código cedente 2234-9/333.002-8		Nosso número 00000000001084492		Vencimento 31/05/2012
Data do documento	Nº do documento 00000000001084492		Espécie Doc. CN	Aceite N	Data do processamento 17/05/2012	(=) Valor do documento
Uso do banco	Carteira 18-051	Espécie R\$	Quantidade		(x) Valor	(-) Desconto/abatimento
Instruções Guia válida até 31/05/2012						(-) Outras deduções
						(+) Mora/multa/juros
						(+) Outros acréscimos
Sacado CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES - FUNDO DE INVES						(=) Valor cobrado

BANCO DO BRASIL | **001-9**

00193.94865 10000.000009 01084.492212 3 53500000000000

Local de Pagamento GUIA VÁLIDA ATÉ 31/05/2012 - APÓS O VENCIMENTO PAGAR NO BANCO DO BRASIL						Vencimento 31/05/2012
Cedente CVM - Comissão de Valores Mobiliários - Receitas Diversas						Agência / código cedente 2234-9/333.002-8
Data do documento	Nº do documento 00000000001084492	Espécie Doc. CN	Aceite N	Data do processamento 17/05/2012	Nosso número 00.000.000.001.084.492-9	
Uso do banco	Carteira 18-051	Espécie R\$	Quantidade	(x) Valor	(=) Valor do documento	
Instruções CÓDIGO DA RECEITA: 10170 CONTRATO: 17371820 Taxa de Fiscalização da CVM  GUIA VÁLIDA ATÉ 31/05/2012 APÓS O VENCIMENTO APLICAR ACRÉSCIMOS LEGAIS Governo Federal - Guia de Recolhimento da União. GRU-Cobrança					27 (-) Desconto/abatimento	
					35 (-) Outras deduções	
					19 (*) Mora/multa/juros	
					(+) Outros acréscimos	
					(=) Valor cobrado	
Sacado CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CPF/CNPJ: 12.809.972/0001-00						
Sacador/Avalista						



12.7. Declaração nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

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

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

DECLARAÇÃO

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim, CEP 04543-900, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de Instituição Administradora e Coordenador Líder da distribuição de cotas do **CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM nº 472/08 e de seu Regulamento, declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, que (a) é a responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição pública da 2ª Emissão de cotas do **CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, e (b) o Prospecto de Distribuição Pública da 2ª Emissão de cotas do **CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**:

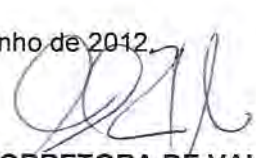
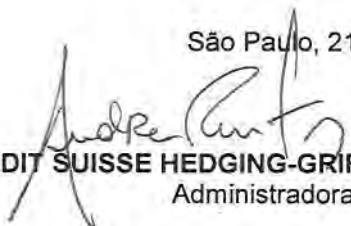
(i) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das cotas, da Oferta, do Fundo, da Administradora e Coordenador Líder, de suas respectivas atividades e situação econômico-financeira e dos riscos inerentes à Oferta.

(ii) as informações prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, e que agiu com elevados padrões de diligência para assegurar tal veracidade, consistência, correção e suficiência.

(iii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400/03.

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

São Paulo, 21 de junho de 2012


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

André Luiz de Santos Freitas
Diretor

Alexandre Augusto Leite Machado
Procurador

12.8. Demonstrações Financeiras do Fundo

FECHAMENTO DE COTAS FUNDO
CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

C.N.P.J : 12.809.972/0001-00

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

	POSIÇÃO 30/04/2012	Participação s/ Patrimônio Líquido em %	Variação mês (anterior/atual). %	Rendimento no mês	POSIÇÃO 31/05/2012
Investimentos					
Aplicações Financeiras	14.675.990,83	15,91%	44,39%	7,07%	21.191.335,96
Quotas	77.588.941,00	84,14%	0,28%	0,23%	77.802.508,00
CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários LTDA	77.588.941,00	84,14%	0,28%	0,23%	77.802.508,00
TOTAL DA CARTEIRA	92.264.931,83				98.993.843,96
Disponibilidades	3.000,00	0,00%	-1,83%	0,00%	2.945,13
Outros Créditos	5.016,04	0,01%	-85,71%	0,00%	2.579,07
Taxa de Fiscalização CVM	4.016,03	0,00%	-52,38%	0,00%	1.912,39
Diferença de Integralização de Cotas	1.000,01	0,00%	-33,33%	0,00%	666,68
Valores a Pagar	10.838,50	0,01%	88,04%	0,00%	13.650,20
Auditoria	6.323,72	0,01%	26,51%	0,00%	7.999,89
Taxa BM&F/Bovespa	1.598,11	0,00%	50,00%	0,00%	2.397,17
Taxa de Custódia	2.916,67	0,00%	11,54%	0,00%	3.253,14
Patrimônio Líquido antes da Taxa de Administração	92.262.109,37				98.985.717,96
Taxa de Administração	43.217,46	0,05%	6,30%	0,00%	45.938,10
Patrimônio Líquido após Taxa de Administração	92.218.891,91				98.939.779,86
Cotas Subscritas	100.000				100.000
Patrimônio Líquido Final	92.218.891,91				98.939.779,86
Quantidade de Cotas Integralizadas	93.335				100.000
Valor Patrimonial da Cota	988,0419125				989,3977985
Rentabilidade do Fundo	0,1160%				0,1372%

FECHAMENTO DE COTAS FUNDO
CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

C.N.P.J : 12.809.972/0001-00

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

	POSIÇÃO 31/05/2012	Participação s/ Patrimônio Líquido em %	Variação mês (anterior/atual). %	Rendimento no mês	POSIÇÃO 29/06/2012
Investimentos					
Aplicações Financeiras	21.191.335,96	21,42%	-0,57%	-0,12%	21.071.059,92
Quotas	77.802.508,00	78,64%	0,22%	0,17%	77.972.158,00
CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários LTDA	77.802.508,00	78,64%	0,22%	0,17%	77.972.158,00
TOTAL DA CARTEIRA	98.993.843,96				99.043.217,92
Disponibilidades	2.945,13	0,00%	1,86%	0,00%	3.000,00
Outros Créditos	2.579,07	0,00%	-200,00%	0,00%	3.100,00
Taxa de Fiscalização CVM	1.912,39	0,00%	-100,00%	0,00%	-
Ajuste Compensação Cotas	-	0,00%	0,00%	0,00%	3.100,00
Diferença de Integralização de Cotas	666,68	0,00%	-100,00%	0,00%	-
Valores a Pagar	13.650,20	0,01%	44,64%	0,00%	15.747,26
Auditoria	7.999,89	0,01%	19,05%	0,00%	9.523,68
Taxa BM&F/Bovespa	2.397,17	0,00%	30,30%	0,00%	3.123,58
Taxa de Custódia	3.253,14	0,00%	-4,71%	0,00%	3.100,00
Distribuição de Rendimentos	-	0,00%	0,00%	0,00%	65.000,00
Patrimônio Líquido antes da Taxa de Administração	98.985.717,96				98.968.570,66
Taxa de Administração	45.938,10	0,05%	-9,09%	0,00%	41.761,90
Patrimônio Líquido após Taxa de Administração	98.939.779,86				98.926.808,76
Cotas Subscritas	100.000				100.000
Patrimônio Líquido Final	98.939.779,86				98.926.808,76
Quantidade de Cotas Integralizadas	100.000				100.000
Valor Patrimonial da Cota	989,3977985				989,2680876
Rentabilidade do Fundo	0,1372%				-0,0131%

FECHAMENTO DE COTAS FUNDO
CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

C.N.P.J : 12.809.972/0001-00

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

	POSIÇÃO 29/06/2012	Participação s/ Patrimônio Líquido em %	Variação mês (anterior/atual). %	Rendimento no mês	POSIÇÃO 31/07/2012
Investimentos					
Aplicações Financeiras	21.071.059,92	21,30%	-5,36%	-1,14%	19.941.571,91
Quotas	77.972.158,00	78,82%	1,42%	1,12%	79.078.376,00
CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários LTDA	77.972.158,00	78,82%	1,42%	1,12%	79.078.376,00
TOTAL DA CARTEIRA	99.043.217,92				99.019.947,91
Disponibilidades	3.000,00	0,00%	0,00%	0,00%	3.000,00
Outros Créditos	3.100,00	0,00%	-100,00%	0,00%	3.780,00
Taxa de Fiscalização CVM	-	0,00%	0,00%	0,00%	3.780,00
Ajuste Compensação Cotas	3.100,00	0,00%	-100,00%	0,00%	-
Valores a Pagar	15.747,26	0,02%	50,89%	0,00%	19.200,01
Auditoria	9.523,68	0,01%	17,46%	0,00%	11.186,54
IR a Recolher	-	0,00%	0,00%	0,00%	747,50
Taxa BM&F/Bovespa	3.123,58	0,00%	26,15%	0,00%	3.940,38
Taxa de Custódia	3.100,00	0,00%	7,28%	0,00%	3.325,59
Distribuição de Rendimentos	65.000,00	0,00%	0,00%	0,00%	-
Patrimônio Líquido antes da Taxa de Administração	98.968.570,66				99.007.527,90
Taxa de Administração	41.761,90	0,04%	10,00%	0,00%	45.938,10
Patrimônio Líquido após Taxa de Administração	98.926.808,76				98.961.589,80
Cotas Subscritas	100.000				100.000
Patrimônio Líquido Final	98.926.808,76				98.961.589,80
Quantidade de Cotas Integralizadas	100.000				100.000
Valor Patrimonial da Cota	989,2680876				989,6158980
Rentabilidade do Fundo	-0,0131%				0,0352%

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ nº 12.809.972/0001-00)

**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo
Corretora de Valores S.A.)**

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2011

e relatório dos auditores independentes



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário - FII (o "Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado e do fluxo de caixa do período de 10 de março a 31 de dezembro de 2011, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Opinião

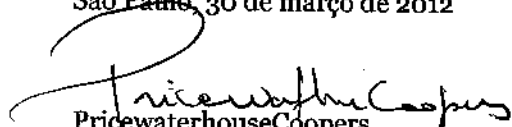
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do período de 1º de março a 31 de dezembro de 2011, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

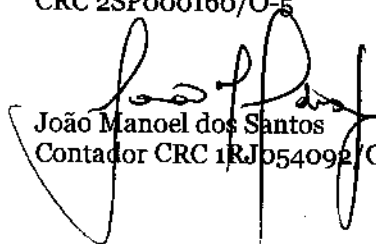
Ênfase

Novas práticas contábeis

Chamamos a atenção para a Nota 2(h) que menciona a edição da Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 30 de março de 2012


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 12.809.972/0001-00)

(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Ativo</u>	<u>2.011</u>	<u>Passivo</u>	<u>2.011</u>
Circulante	1.676	Circulante	140
Disponibilidades	1.623	Taxa de administração (Nota 8)	44
Bancos	3	Distribuição de rendimentos (Nota 6)	25
		IR a recolher	53
Aplicações financeiras	1.620	Contas a pagar	18
Cotas de Fundos de Investimentos	1.620		
CSHG Soberano Exc. FICFI Referenciado DI	1.620		
Valores a receber	53	Patrimônio líquido	65.586
IR a compensar	53	Cotas subscritas	100.000
		Cotas a integralizar	(33.334)
		Cotas integralizadas	66.666
Permanente	64.050	(-) Gastos com colocação de cotas	(1.053)
Participação em Sociedade de Propósito Específico	64.050	Lucros acumulados (Nota 5)	315
CSHG Santo André Empreendimento Imobiliário Ltda	64.050	(-) Distribuição de rendimentos (Nota 6)	(342)
Total do ativo	65.726	Total do passivo	65.726

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Demonstração de Resultado

Período de 10 de março a 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>2.011</u>
Receitas (Despesas) operacionais	<u>315</u>
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro - período de distribuição	14
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro	754
Outras receitas	53
Despesas administrativas (Nota 9)	(127)
Taxa de administração (Nota 8)	(379)
Lucro líquido do período	<u><u>315</u></u>
Quantidade de cotas	<u><u>66.666</u></u>
Lucro líquido por cota - R\$	<u><u>4,7250</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Demonstração do fluxo de caixa

Período de 10 de março a 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	2.011
Atividade operacional	
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro - período de distribuição	14
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro	754
Despesas administrativas	(109)
Pagamento de taxa de administração	(335)
Caixa líquido das atividades operacionais	324
Atividade de investimento	
Aquisição de participações societária	(64.050)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(64.050)
Atividade de financiamento	
Integralização de cotas (Nota 5)	66.666
Recolhimento de IR retido na fonte sobre rendimentos	(53)
Rendimentos pagos líquidos de IR	(211)
Despesa com colocação de cotas	(1.053)
Caixa líquido das atividades de financiamento	65.349
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	1.623
Caixa líquido das atividades operacionais no início do período	-
Caixa líquido das atividades operacionais no final do período	1.623
Reconciliação do lucro líquido com o fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do exercício	315
Redução (aumento) de ativo circulante	(53)
Aumento (redução) de passivo circulante	62
Caixa líquido das atividades operacionais	324

101

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários sob o código (176-7) é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos e tem por objeto o investimento, direto ou indireto, em imóveis ou direitos reais sobre imóveis, notadamente Shopping Centers e/ou projetos de desenvolvimento e expansão de Shopping Centers e/ou participações societárias em sociedades destinadas a esses investimentos, nos termos de sua política de investimento e critérios de aquisição.

O Fundo foi constituído em 29 de outubro de 2010. A distribuição de cotas foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, portanto não foi registrada na CVM. A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo, conforme OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 968/2011, em 30 de março de 2011.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas nas Instruções nº 206 e 472 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instrução CVM no. 248/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 5.

(a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência.

(b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(c) Aplicações financeiras

São demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

(d) Ativo circulante

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

(e) Ativo permanente - Participação em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

As aplicações em SPE são registradas e estão avaliadas pelo custo de aquisição.

(f) Avaliação do valor recuperável dos ativos de natureza imobiliária

A administração avalia regularmente o valor recuperável desses investimentos comparados aos seus respectivos valores contábeis, sendo que em 31 de dezembro de 2011 não foi identificada necessidade de reconhecimento de qualquer provisão para perdas em decorrência desta avaliação.

(g) Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

(h) Novas práticas contábeis

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM editou em 29 de dezembro de 2011 a Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas, apropriação de despesas e evidenciação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários – FII, previstos nas normas contábeis aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas na Instrução CVM nº 516.

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

O objetivo desta nova Instrução reflete o esforço que a CVM desenvolve no sentido de consolidar as normas e procedimentos contábeis e a padronização das demonstrações financeiras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Este esforço da CVM foi iniciado com a implementação do Plano COFI e com o compromisso assumido pela CVM da adoção de práticas contábeis alinhadas com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standard Board - (IASB).

As principais alterações introduzidas pela Instrução CVM nº 516, que produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2012 são:

- Classificação dos imóveis quanto ao reconhecimento, classificação e mensuração

Reconhecimento	Classificação	Mensuração
Propriedade para Investimento	Ativo não circulante	Valor justo
Imóveis para Venda	Ativo circulante	O menor valor entre valor de custo ou valor realizável líquido

- Os ganhos ou as perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do período
- Substituição da exigência do balancete semestral pela demonstração dos fluxos de caixa do período por ocasião da divulgação de informações periódicas do Fundo;
- O registro de *impairment* de ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado deve ser feito considerando as perdas esperadas;
- As Demonstrações Financeiras passam a ser compostas pelos seguintes documentos:

I – Balanço Patrimonial do Final do Período;

II – Demonstração do Resultado do Período;

III – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período;

IV – Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período.

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.808.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Os ajustes decorrentes da adoção dos novos critérios e seus impactos no patrimônio líquido do fundo, notadamente quanto à classificação e mensuração das propriedades para investimento, estão sendo apuradas pela administração. Não obstante, a primeira avaliação resultou no incremento de 0,12% em relação ao valor patrimonial da cota em 31/12/2011, passando o valor patrimonial (não auditado) da cota para R\$ 984,97 em 31 de janeiro de 2012.

3 Aplicações financeiras

O fundo aplica em cotas do fundo CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI, administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. que investe prioritariamente em cotas do CSHG Soberano Master Fundo de Investimento Referenciado DI, sendo sua carteira em 31 de dezembro de 2011 composta, essencialmente, por operações compromissadas e títulos públicos.

De acordo com a política de investimentos do fundo e artigo 46 da Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras, foram aplicadas em cotas de fundos de investimento financeiro, durante o período de distribuição de cotas e enquanto não foram investidos nos ativos imobiliários objeto do Fundo.

4 Permanente

O Fundo firmou, através da CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda, sociedade de propósito específico constituída em 2011 com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Itaim Bibi, São Paulo, Estado de São Paulo, compromisso de venda e compra de fração ideal de terreno, custeio de construção com preço máximo garantido e outros pactos relativo a um Shopping Center que será localizado na Avenida Giovanni Batista Pirelli esquina com a Rua Capuava e Avenida Alexandre Gusmão, no Município de Santo André, Estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 135.000, conforme contrato assinado em 29 de junho de 2011 com a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Conforme laudo emitido pela Plane Engenharia Consultoria S/C Ltda., com data-base agosto/2011, o valor de mercado do empreendimento, após a sua conclusão, é R\$ 173.600.

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Até 31 de dezembro de 2011, foram desembolsados pelo Fundo recursos no montante de R\$ 64.050. Atualmente, a obra está em fase de obtenção/regularização de documentação e sua conclusão está prevista para abril de 2013. A construção do referido empreendimento deverá ter parcela do seu custo, financiada por instituição financeira, considerando o cronograma de evolução físico e financeiro da obra.

5 Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 66.666 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 983,76.

O Fundo realizou uma emissão de cotas desde seu início, totalizando 100.000 cotas subscritas na sua totalidade. A emissão foi dividida em 15 séries idênticas, devendo o investidor integralizar o equivalente a 1/15 do total subscrito a cada série. Até 31 de janeiro de 2012 foram integralizadas 11 séries.

Movimentação do patrimônio no período

	2011
Saldo Inicial	-
Integralização de cotas	66.666
Cotas subscritas	100.000
Cotas a integralizar	(33.334)
(-) Gastos com colocação de cotas	(1.053)
Lucro do período	315
Distribuição de rendimentos (Nota 6)	(342)
Saldo em 31 de dezembro	65.586

6 Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. No exercício de 2011 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas semestralmente, sendo que, a partir do exercício de 2012, os rendimentos auferidos nos semestres serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Foram pagos no período rendimentos no montante de R\$ 264, abaixo demonstrados:

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Distribuição de Rendimentos	2011
------------------------------------	-------------

Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais	324
Base de cálculo	324
Resultado mínimo a distribuir - 95%	308
Rendimentos apropriados no período	342

Pagamento no período

Rendimentos referentes ao resultado auferido no período	342
Total pago no período	264

Saldo de rendimentos do período a distribuir	78
Pagamento antecipado de rendimentos	(53)
Saldo de rendimentos do período a distribuir (1)	25

(1) O rendimento a distribuir de R\$ 25 foi registrado no patrimônio líquido do Fundo em dezembro de 2011 e distribuído em janeiro de 2012.

Durante o exercício de 2011 o Fundo realizou o pagamento de rendimentos que somaram R\$ 9,90 por cota (considerando a quantidade de cotas existentes no momento dos respectivos pagamentos).

7 Rentabilidade

O montante dos rendimentos apropriados no período é equivalente a uma rentabilidade de 1,03% sobre o valor de cotas integralizadas no momento da sua respectiva apropriação.

8 Taxa de administração

A administradora recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração de 0,5% ao ano, incidente sobre o valor total da Oferta devidamente subscrita pelos cotistas, mesmo que ainda não integralizada, corrigido anualmente pelo IPCA, com data-base no mês e ano de subscrição das cotas e paga mensalmente.

No período, foi provisionada a importância de R\$ 379 a título de taxa de administração.

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

9 Despesas administrativas

Referem-se a despesas operacionais relacionadas à manutenção do Fundo:

	2011
Custódia e Auditoria	47
Taxa de Fiscalização CVM	8
Consultoria Jurídica	60
Anuidade Bovespa	6
Cartório	2
Outras despesas	4
Total de despesas	127

10 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei no. 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham mais de 50 cotistas pessoas físicas e cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

11 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

12 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

JOSÉ RUBENS BACHIEGA
CRC 1SP158626

ANDRE LUIZ DE SANTOS FREITAS
Diretor Responsável

**CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ 12.809.972/0001-00
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)**

Relatório de Administração

I. Negócios Realizados no Semestre

O Fundo não realizou negócios no segundo semestre de 2011.

II. Programa de Investimentos

O Fundo não alterou sua política de investimentos no semestre. Em conformidade com o artigo 6º do Regulamento do Fundo, a política de investimentos seguirá inalterada para o semestre seguinte, e o Fundo manterá a busca por novas possibilidades de ampliação de seu patrimônio.

III. Conjuntura Econômica e Perspectivas

No cenário brasileiro observa-se uma recuperação da atividade econômica doméstica ao final de 2011, em parte como consequência da redução do juros básicos após o período de estagnação apresentado no terceiro trimestre. Essa tendência de retomada econômica deve continuar ao longo de 2012, porém esse comportamento favorável no curto prazo não altera a percepção do aumento dos riscos inflacionários. No ambiente externo, em resposta à injeção de liquidez promovida pelo Banco Central Europeu, à evolução nas discussões sobre o pacto fiscal na Zona do Euro e às estatísticas econômicas mais animadoras nos EUA, os mercados financeiros tiveram um bom desempenho no início de 2012. A persistência do alto endividamento em diversos países que poderá ser um limitador de crescimento para os próximos anos é, entretanto, um dos diversos desafios importantes a serem enfrentados.

O crescimento observado no primeiro semestre de 2011 no setor imobiliário brasileiro se perpetuou ao longo do segundo semestre. Grandes incorporadoras e construtoras estão realizando altos investimentos na infraestrutura do país devido, principalmente, ao boom do mercado de luxo em algumas cidades – como São Paulo e Rio de Janeiro –, à ascensão da nova classe média e as grandes obras para a Copa do Mundo de 2014. A perspectiva permanece otimista com a previsão de inauguração de 113 novos shoppings para o Brasil até o fechamento de 2014. Finalmente, com a queda da taxa Selic e a indicação de que essa poderá vir a fechar 2012 com um dígito e a possibilidade de solidificação dos preços dos imóveis indicando que esse novo patamar é sustentável, os Fundos de Investimento Imobiliário se consolidam como interessantes alternativas de investimento.

IV. Valor de Mercado dos Ativos

Em 31 de dezembro de 2011, o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo estavam assim representados:

Ativo	Valor de Mercado (R\$ M)	Data*	Avaliação Anterior (R\$ M)	Data	Valorização no Período
Santo André (CSHG Santo André Empreend Imob Ltda)	173.600	ago/11	-	-	-

*Data base do último laudo de avaliação disponível.

O valor foi baseado em estudo de viabilidade econômica realizado pela Plane Engenharia

Consultoria, na data indicada acima, referente ao valor do ativo construído.

V. Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Período

Período	10.03.2011 a 31.12.2011	
PL Médio	35.867.704	
Encargos	R\$	(%)
Serviços de Terceiros	108.101	0,30
Taxa Administração	378.968	1,06
Outras despesas	19.592	0,05
Total	506.660	1,41

*Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio do período.

VI. Resultados e Rentabilidade

O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos empreendimentos que compõem o seu patrimônio imobiliário e a rentabilidade auferida pelos investimentos em ativos financeiros. Durante o segundo semestre de 2011 o Fundo realizou pagamentos de rendimentos que somaram R\$ 0,37 por cota.

De acordo com a Lei 11.196 o Fundo enquadra-se na relação dos Fundos com isenção de IR. O cotista (pessoa física) que detém participação inferior a 10% sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo mensalmente, tem direito a isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos.

O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 2 (dois) semestres, bem como a rentabilidade apurada no período, estão assim representados:

Data	Patrimônio Líquido	Número de Cotas	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade Semestral	
				Variação do Valor Patrimonial da cota	Rendimentos distribuídos*
30.06.11	25.859.557,77	26.668	969,68	-	0,99%
31.12.11	65.620.139,80	66.669	984,27	1,50%	0,04%

*Rentabilidade considerando rendimentos distribuídos no semestre sobre o valor de emissão da cota na data da primeira integralização, de R\$ 1.000,00 (10 de março de 2011).

VII. Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 30 de março de 2012.

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

Administradora do CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Diretor Responsável: André Luiz de Santos Freitas

Contador Responsável: Jose Rubens Bachiega CRC 1SP 158626

12.9. Declaração de Admissão das Cotas a negociação na BM&FBOVESPA

**GAE 2.914/12**

06 de junho de 2012

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

Sr. André Luiz de Santos Freitas

Diretor Responsável pelo CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Prezados Senhores,

Informamos que o CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares – Fundo de Investimento Imobiliário - FII está autorizado a negociar as cotas de sua emissão no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e que o início dos negócios com as cotas da 2ª emissão, está condicionado à obtenção do registro de distribuição pública das mesmas junto a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Atenciosamente,

Nelson Barroso Ortega

Gerência de Acompanhamento de Emissores

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

c.c. CVM – Comissão de Valores Mobiliários

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

12.10. Estudo de Viabilidade

Análise de Viabilidade



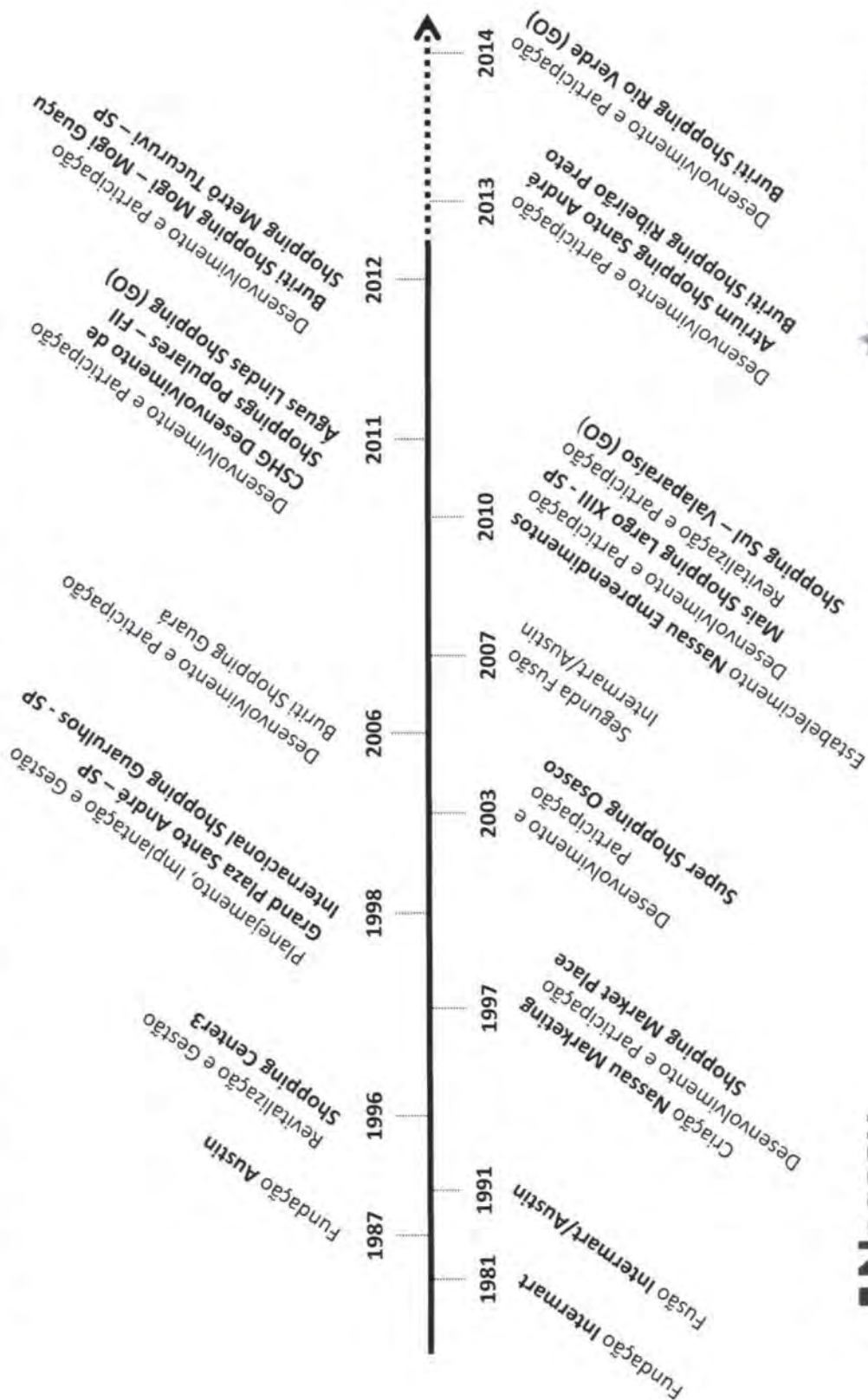
NASSAU EMPREENDIMENTOS

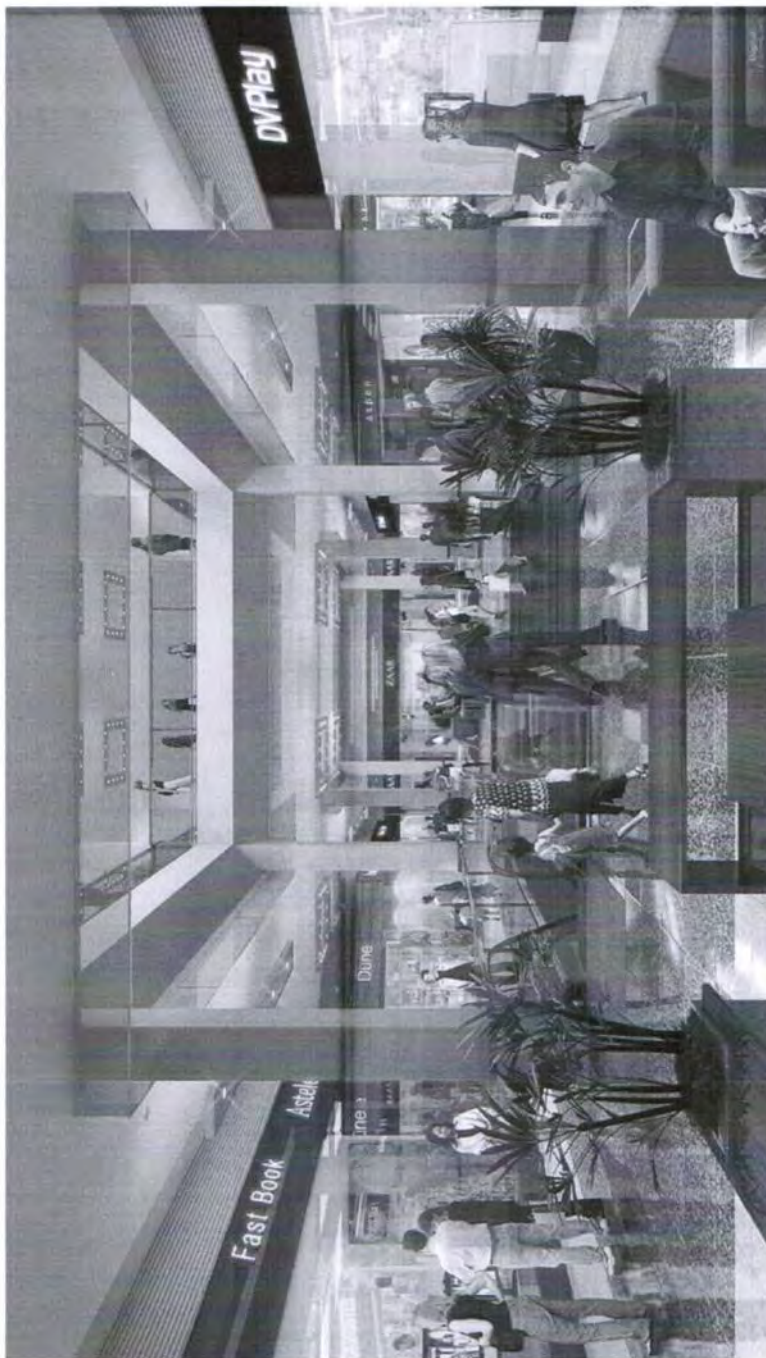


Histórico

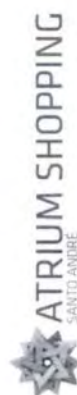
- Em 1991 ocorre a fusão entre Austin e Intermart, duas conceituadas empresas do setor, criando a Intermart/Austin Associados
- Inicialmente criada como o braço de Marketing de shopping centers da Intermart/Austin em 1997, em 2010 é estabelecida a Nassau Empreendimentos, que desprende-se do grupo e assume sua vocação de desenvolvedora de shopping centers
- Desde a sua fundação, o grupo já teve atuação em mais de 200 projetos no setor, entre consultorias, planejamento, desenvolvimento e gestão de empreendimentos.
- Atualmente a Nassau Empreendimentos tem participação em 8 empreendimentos espalhados pelo país, com mais 5 projetos em desenvolvimento e gestão.

Timeline – Principais Eventos





O SETOR DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL



O Setor em Números (julho/2012)

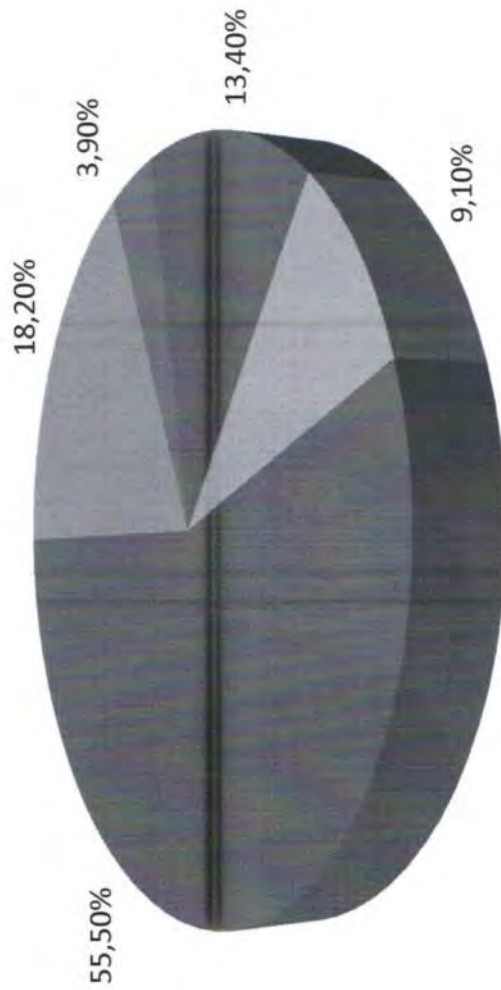
Número Total de Shoppings	440
A Inaugurar em 2012 ⁽¹⁾	22
Número Previsto para Dez/2012	462
Área Bruta Locável (Em milhões de m ²)	10,59
Área Construída (Em milhões de m ²)	24,83
Vagas para Carros	735.730
Lojas Total	80.192
Lojas Âncoras	3.208
Megalojas	2.406
Lojas Satélites	65.757
Lazer	2.406
Lojas de Serviços	6.415
Salas de Cinema	2.745
Empregos Gerados em 2011	775.383
Faturamento Estimado 2011 (Em R\$ bilhões)	108
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	376
Vendas em Relação ao Varejo Nacional ⁽²⁾	18,00%

(1) Número Previsto de Inaugurações

(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP. Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas localizadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000 m² e todos os shoppings associados da Abrasce. A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada.

Fonte: ABRASCE, <http://www.portaldoshopping.com.br>

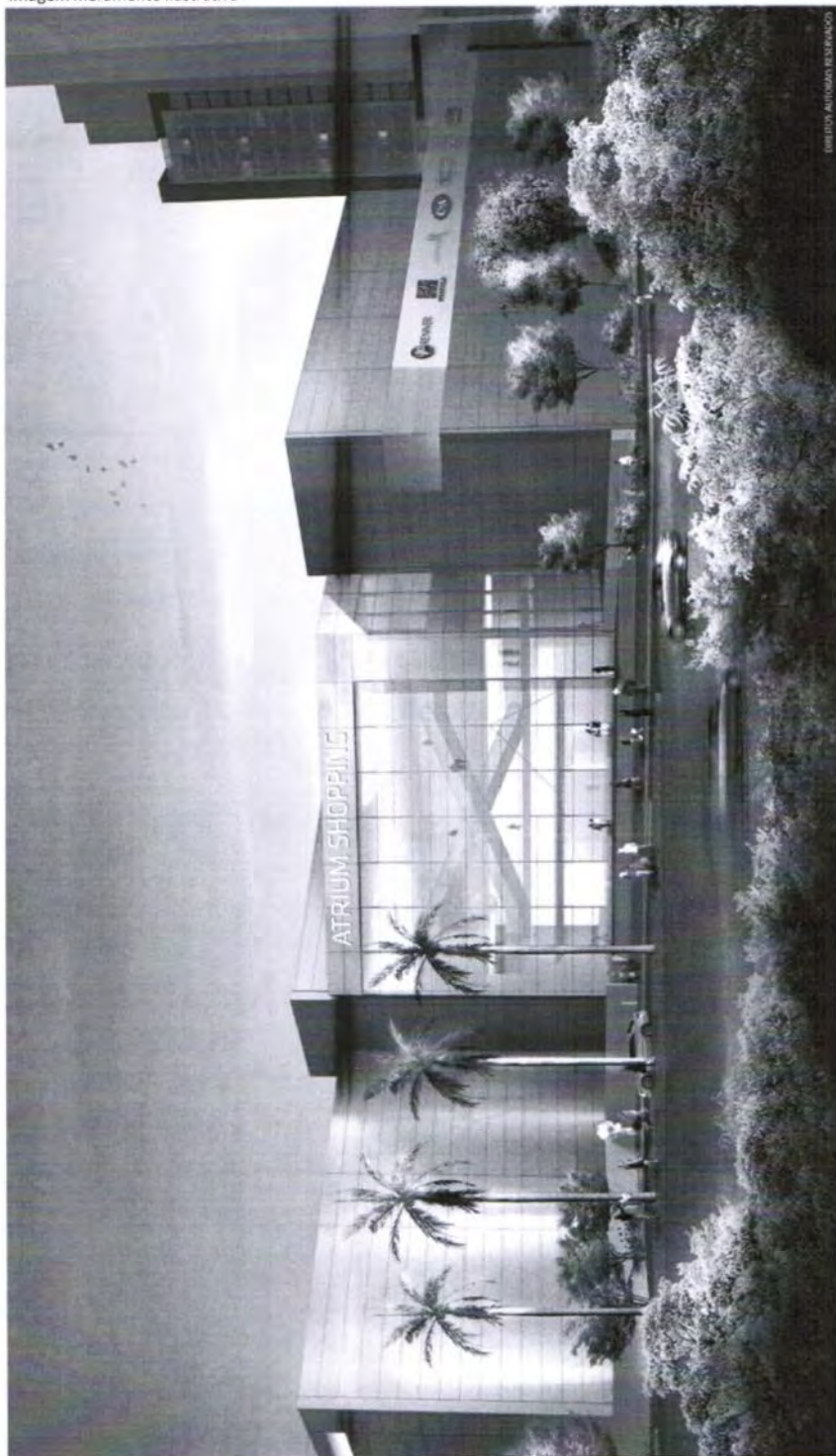
Participação por Região



■ Norte ■ Nordeste ■ Centro-Oeste ■ Sudeste ■ Sul

Regiões	Nº de Shoppings	% do Total	ABL (m²)
Norte	17	3,90%	391.753
Nordeste	59	13,40%	1.559.951
Centro-Oeste	40	9,10%	842.721
Sudeste	244	55,50%	6.212.389
Sul	80	18,20%	1.583.641
TOTAL	440	100%	10.590.455

Imagem meramente ilustrativa



O EMPREENDIMENTO

Nassau
Empreendimentos

 **ATRÍUM SHOPPING**
SANTO ANDRÉ

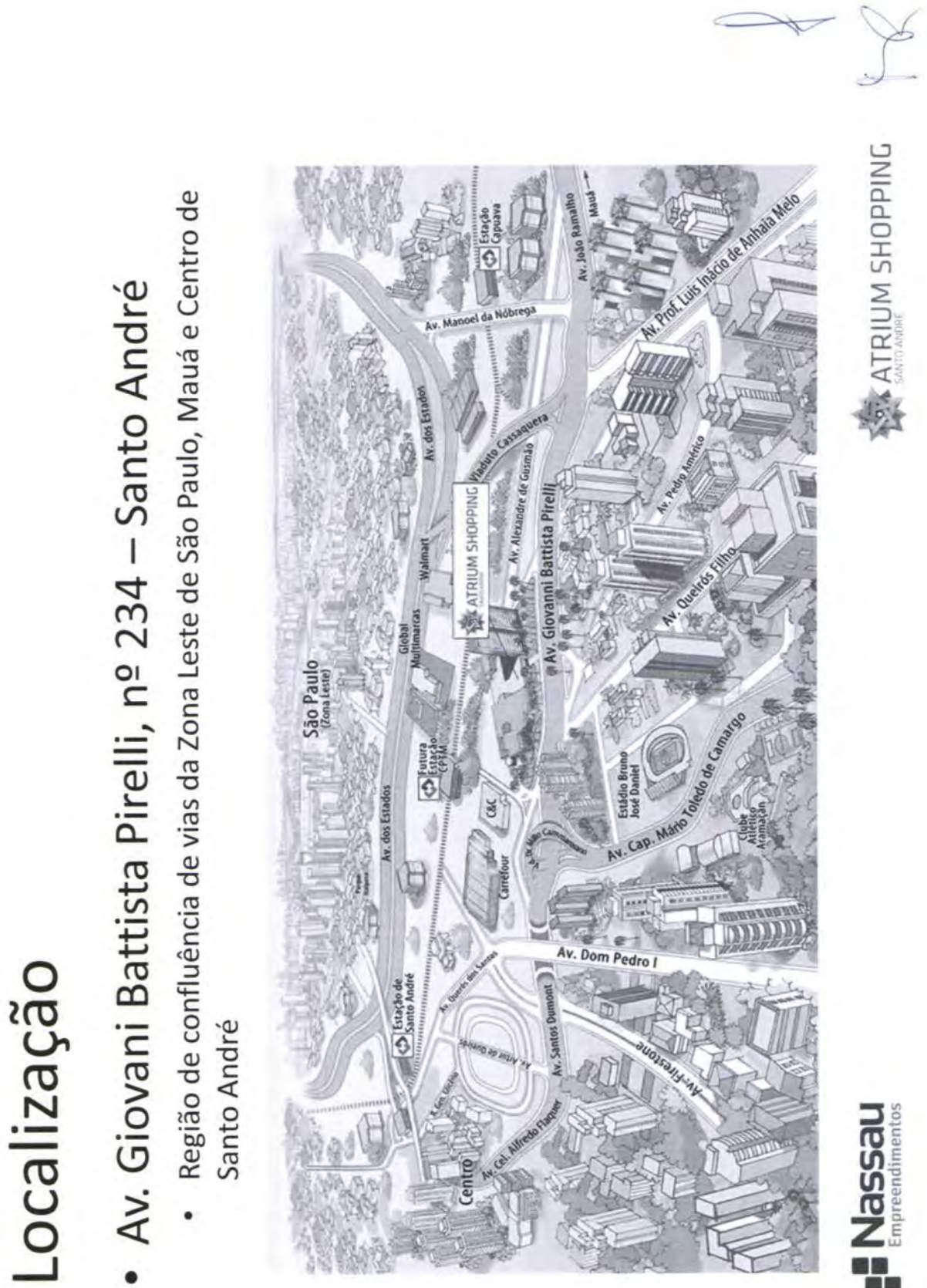
Localização

- Av. Giovanni Battista Pirelli, nº 234 – Santo André
- Região de confluência de vias da Zona Leste de São Paulo, Mauá e Centro de Santo André

Nassau
Empreendimentos

ATRIUM SHOPPING
SANTO ANDRÉ

- # Localização
- Av. Giovanni Battista Pirelli, nº 234 – Santo André
 - Região de confluência de vias da Zona Leste de São Paulo, Mauá e Centro de Santo André
-
- The map illustrates the strategic location of Atrium Shopping at the convergence of major roads from three distinct urban zones: São Paulo (Zona Leste) via Avenida dos Estados, Mauá via Avenida João Ramalho, and Santo André via Avenida Giovanni Battista Pirelli. The shopping center is centrally located near the intersection of Avenida dos Estados and Avenida Alexandre de Gusmão. Surrounding infrastructure includes the Futura Estação CPTM, Carrefour, C&C, and several schools and sports facilities like the Estádio Bruno José Daniel and Clube Atlético Aramaçan.
- Nassau Empreendimentos
- ATRIUM SHOPPING
SANTO ANDRÉ



O Complexo Imobiliário

- O Atrium Shopping Santo André está inserido em um complexo multi-uso composto por:
 - 01 Shopping Center
 - 01 Torre de Escritórios com aproximadamente 460 salas comerciais
 - 01 Torre para Hotelaria com duas bandeiras e 360 apartamentos
 - 03 Torres Residenciais com aproximadamente 660 apartamentos




Atrium Shopping Santo André

Informações sobre o SHOPPING	
1. Área do Terreno (m²)	26.000
2. Área Construída (m²)	68.000
3. Área Bruta de Locação (m²)	28.713
4. Número de pisos de Lojas	3
4.1. Número de Lojas	350
4.1.1. Lojas âncoras	7
4.1.2. Mega Lojas	12
4.1.3. Lojas Satélites em Geral	310
4.1.4. Lojas de Alimentação	20
4.1.5. Cinema	7 salas
5. Pisos de Estacionamento	2
5.1. Vagas de veículos	2.000
6. Número de Escadas Rolantes	14
7. Número de Elevadores	7

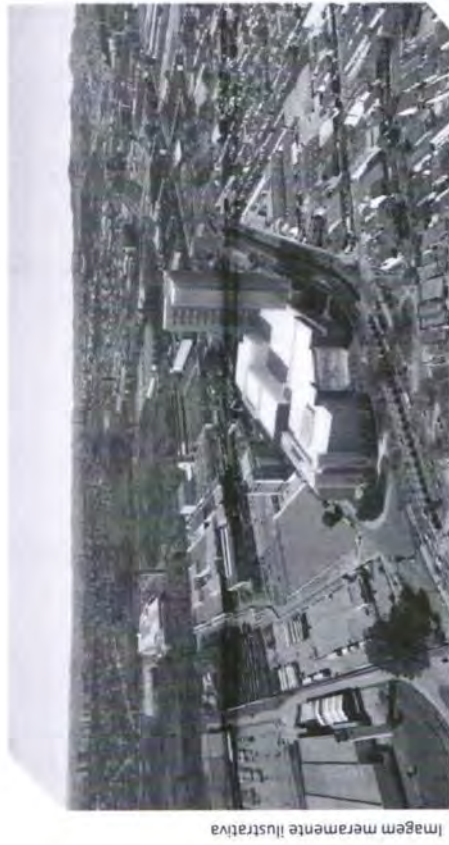


Imagem meramente ilustrativa

- **Perfil sócio-geográfico:** classes B e C da região do ABCD
- **Estudo de Mercado** realizado pela China Associados (disponível em anexo)
- **Planejamento e Administração:** Nassau Empreendimentos Imobiliários

ESTUDO DE VIABILIDADE



Pág. 160

Premissas

Investimento	
1. Terreno e Obras	135.000.000
2. Soft Costs	19.790.020
Total	154.790.020

Receitas	
1. Receita Não Operacional	
1.1 "Luvas"	19.427.087
2. Receitas Operacionais	
2.1 Aluguel mensal de Lojas (de Jan a Nov)	1.817.108
2.2 Aluguel mensal de Lojas (Dez)	2.988.590
2.3. Estacionamento mensal de veículos	153.000
Receita Operacional Total Anual	24.812.774

[Handwritten signature]

Premissas

Vacância
1. Lojas âncoras
O Shopping será inaugurado com todas as âncoras locadas
2. Mega Lojas
2.1. - 1º ano com 15% de área vaga
2.2. - 2º ano com 10% de área vaga
2.3. - A partir do 3º ano 5% de área vaga
3. Lojas Satélites em Geral
3.1. - 1º ano com 15% de área vaga
3.2. - 2º ano com 10% de área vaga
3.2. - 3º ano com 5% de área vaga
3.3. - A partir do 4º ano 3% de área vaga
4. Cinema
O Shopping será inaugurado com o Cinema Locado

Premissas

Crescimento Real da Carteira de Locação
1º ano - Crescimento 0%
A partir do 2º ano - 3% ao ano

Outras Informações Relevantes da Viabilidade	
Fluxo até a inauguração	19 meses
Período do fluxo de caixa Total	144 meses
Taxa de Desconto	10% aa
Development Fee	12%

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Resumo Estudo de Viabilidade

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Datas Básicas		Mês-Ano	Período
Início do Fluxo		Jun-11	1
Início das Obras		set-11	4
Término das Obras		dez-12	19
Inauguração		dez-12	19

Distribuição das Áreas Locáveis		Área (m²)	Alug. Total \$/m²	Lucas \$/m²
Ramo/Categoria				
Lojas Âncoras		8.458	28,84	0
Mega Lojas		2.778	62,84	0
Lojas Satélites		13.876	97,05	1.400
Cinema e Entretenimentos		3.600	14,40	0
Quiloses		0	0,00	0
Outros		0	0,00	0
Total ABL =>		28.713	63,28	677

Custos de Implementação		\$
Custo Obra e Terreno		135.000.000
FEE's (land and Construction)		0
Soft Costs (com Comercialização)		19.790.020
Management FEE		0
Custo Total		154.790.020
Custo (\$/m² ABL)		5.391

Receita Total de Luvas	\$	19.427.087
------------------------	----	------------

Venda de Área		\$/m²	\$ Total
Área m²		0	0
Custo de Comercialização		0	0

Receita de Estacionamento		
Mês de Início		20
Receita Mensal Inicial		153.000

Financiamento		
Valor (\$)		0
Juros aa		0,00%
Juros am		0,00%
IOF		0,00%
Numero de Prestações		1
Valor da Prestação		0

Venda de Participação		
Participação Vendida		0,00%
Valor (\$)		0
Custo de Comercialização		0

(%) de Part. Operacional		12,00%
Participação do Terreno		0,00%

Taxa de Administração *		5,00%
Despesas do Empreendedor		6,00%

* Remuneração da empresa contratada para fins de gestão do Shopping Center

Resumo Financeiro

Aporte de Capital Próprio	141.753.271
---------------------------	-------------

Multiplicador valor residual (x último ano)	10,00
---	-------

Valor Residual	230.640.980
----------------	-------------

	aa	am
Taxa de Desconto	10,00%	0,80%
Valor Presente Líquido (VPL)	\$	56.559.083
Valor Presente Operacional	\$	207.196.292

	aa	am
Taxa Interna de Retorno	15,58%	1,21%
Retorno médio capital inv.	14,74%	1,15%
Yield 3º ano de operação =>	13,52%	
Yield 4º ano de operação =>	14,25%	

Pay Back (Simples) em anos	7,25
----------------------------	------

Fluxo de Caixa Anual

	01 a 12 jun-11	13 a 24 jun-12 **	25 a 36 jun-13	37 a 48 jun-14	49 a 60 jun-15	61 a 72 jun-16	73 a 84 jun-17	85 a 96 jun-18	97 a 108 jun-19	109 a 120 jun-20	121 a 132 jun-21	133 a 144 jun-22	Total Geral
Fluxo de Caixa Pré-operacional													
Receita de Luvas	4.079.688	10.535.957	3.424.024	828.888	558.529	0	0	0	0	0	0	0	19.427.087
Custo Obra e Terreno	(80.000.000)	(55.000.000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(135.000.000)
Soft Costs	(11.403.288)	(7.836.117)	(211.195)	(339.420)	0	0	0	0	0	0	0	0	(19.790.020)
Sub-total	(87.323.600)	(52.300.160)	3.212.829	489.469	558.529	0	0	0	0	0	0	0	(135.362.933)
Aporte de Capital Próprio Acumulado	87.323.600	54.429.671	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	141.753.271
Total Pré-operacional Acumulado	0	2.129.511	3.212.829	489.469	558.529	0	0	0	0	0	0	0	6.390.338
Fluxo de Caixa Operacional													
Receitas de Aluguéis	0	10.327.292	20.259.247	21.786.876	23.104.033	23.969.159	24.688.234	25.478.881	26.191.747	26.977.499	27.786.824	28.620.429	259.140.222
Receita de Estacionamento	0	765.000	1.839.783	1.884.174	1.940.699	1.998.920	2.058.888	2.120.654	2.184.274	2.249.802	2.317.296	2.386.815	21.746.304
Taxa de Administração	0	(554.615)	(1.104.951)	(1.183.552)	(1.252.237)	(1.298.404)	(1.337.356)	(1.377.477)	(1.418.801)	(1.461.365)	(1.505.206)	(1.550.362)	(14.044.326)
Despesas do Empreendedor	0	(678.183)	(1.350.749)	(1.446.941)	(1.530.975)	(1.587.435)	(1.635.058)	(1.684.109)	(1.734.633)	(1.786.672)	(1.840.272)	(1.895.480)	(17.170.506)
Condomínio Áreas Vagas	0	(495.934)	(876.557)	(495.934)	(275.529)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(3.636.999)
Participação Operacional	0	(1.075.043)	(2.161.219)	(2.361.675)	(2.528.623)	(2.679.676)	(2.709.360)	(2.791.435)	(2.875.971)	(2.963.044)	(3.052.729)	(3.145.104)	(28.293.880)
Pis e COFINS (alug./estac.)	0	(404.869)	(806.615)	(863.993)	(914.133)	(947.835)	(976.270)	(1.005.558)	(1.035.775)	(1.066.797)	(1.098.800)	(1.131.764)	(10.252.358)
Total Operacional Acumulado	0	7.883.649	15.848.939	17.318.954	18.543.236	19.284.294	19.868.642	20.470.521	21.090.456	21.728.989	22.386.678	23.064.098	207.488.455
FLUXO DE CAIXA TOTAL ACUMULADO	0	30.013.160	19.061.769	17.808.422	19.101.769	19.284.294	19.868.642	20.470.521	21.090.456	21.728.989	22.386.678	23.064.098	213.878.793
Fluxo para IRR	(87.323.600)	(44.416.511)	19.061.769	17.808.422	19.101.769	19.284.294	19.868.642	20.470.521	21.090.456	21.728.989	22.386.678	23.064.098	72.125.523

* Fluxo anualizado de junho de um ano a maio do ano seguinte

** Fluxo de Caixa Operacional no segundo ano (13-24) representa o fluxo acumulado de dez-12 (inauguração projetada) a mai-13

Valoração

- Avaliação de valor de venda do ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

R\$ 207.196.192,23

(data base de junho de 2011)

* Valor obtido através do método de Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se o Fluxo de Caixa Operacional do Empreendimento

Análise de Sensibilidade

- Para efeitos de análise de sensibilidade, são desenhados dois cenários:
 - **Cenário 1:** Atraso de 4 meses na obra, com pagamento proporcional de multa pela construtora e aumento de 10% nos custos de implantação
 - **Cenário 2:** Atraso de 6 meses na obra, com pagamento proporcional de multa pela construtora e aumento de 15% nos custos de implantação

[Handwritten signatures]

Cenário 1 - Resumo

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Datas Básicas	Mês-Ano	Período
Início do Fluxo	jun-11	1
Início das Obras	set-11	4
Término das Obras	abr-13	23
Inauguração	abr-13	23

Custos de Implementação	\$
Custo Obra e Terreno	135.000.000
FEE's (land and Construction)	0
Soft Costs (com Comercialização)	21.079.469
Management FEE	0
Custo Total	156.079.469
Custo (\$/m² ABL)	5.436

Financiamento	
Valor (\$)	0
Juros aa	0,00%
Juros am	0,00%
IOF	0,00%
Numero de Prestações	1
Valor da Prestação	0

Distribuição das Áreas Locáveis	Área (m²)	Alug. Total \$/m²	Luvas \$/m²
Ramo/Categoria			
Lojas Âncoras	8.458	28,84	0
Mega Lojas	2.778	62,84	0
Lojas Satélites	13.876	97,05	1.400
Cinema e Entretenimentos	3.600	14,40	0
Quiosques	0	0,00	0
Outros	0	0,00	0
Total ABL =>	28.713	63,28	677

Receita Total de Luvas	\$
Venda de Área	
Área m²	0
\$ Total	0
Custo de Comercialização	0
Receita de Estacionamento	
Mês de Início	24
Receita Mensal Inicial	153.000

Venda de Participação	
Participação Vendida	0,00%
Valor (\$)	0
Custo de Comercialização	0
(%) de Part. Operacional	12,00%
Participação do Terreno	0,00%
Taxa de Administração	5,00%
Despesas do Empreendedor	6,00%

Cenário 1 – Resumo

Aporte de Capital Próprio			134.925.331
Multiplicador valor residual (x último ano)			10,00
Valor Residual			228.360.630
	aa	am	
Taxa de Desconto	10,00%	0,80%	
Valor Presente Líquido (VPL)			54.706.723
Valor Presente Operacional			199.206.690
	aa	am	
Taxa Interna de Retorno	15,53%	1,21%	
Retorno médio capital inv.	14,87%	1,16%	
Yield 3º ano de operação =>	13,78%		
Yield 4º ano de operação =>	14,74%		
Pay Back (Simples) em anos			7,08

Cenário 1 – Fluxo de Caixa Anual

	01 a 12 jun-11	13 a 24 jun-12	25 a 36 jun-13	37 a 48 jun-14	49 a 60 jun-15	61 a 72 jun-16	73 a 84 jun-17	85 a 96 jun-18	97 a 108 jun-19	109 a 120 jun-20	121 a 132 jun-21	133 a 144 jun-22	Total Geral
Fluxo de Caixa Pré-operacional													
Receita de Luvas	4.079.688	10.535.957	3.424.024	828.889	558.529								19.427.087
Land and Construction		4.050.000	1.350.000										5.400.000
Custo Obra e Terreno	(73.888.889)	(55.000.000)	(6.111.111)										(135.000.000)
Soft Costs e Management FEE	(10.565.100)	(9.963.754)	(211.195)	(339.420)									(21.079.469)
Sub-total	(80.374.301)	(50.377.797)	(1.548.282)	489.469	558.529								(131.252.382)
Aporte de Capital Próprio	80.374.301	50.377.797	4.173.238										134.925.331
Acumulado													
Total Pré-operacional	0	0	2.624.951	489.469	558.529								3.672.949
Acumulado	0	0	2.624.951	3.114.420	3.672.949	3.672.949	3.672.949	3.672.949	3.672.949	3.672.949	3.672.949	3.672.949	
Fluxo de Caixa Operacional													
Receitas de Aluguéis		3.114.251	19.831.221	21.211.538	22.743.666	23.734.152	24.446.177	25.179.562	25.934.949	26.712.997	27.514.387	28.339.819	248.762.717
Receita de Estacionamento		153.000	1.836.000	1.865.700	1.921.671	1.979.321	2.038.701	2.099.862	2.162.858	2.227.744	2.294.576	2.363.413	20.942.847
Taxa de Administração		(163.363)	(1.083.361)	(1.153.862)	(1.233.267)	(1.285.674)	(1.324.244)	(1.363.971)	(1.404.890)	(1.447.037)	(1.490.448)	(1.535.162)	(13.485.278)
Despesas do Empreendedor		(199.848)	(1.324.316)	(1.410.608)	(1.507.770)	(1.571.871)	(1.619.027)	(1.667.598)	(1.717.625)	(1.769.154)	(1.822.229)	(1.876.896)	(16.486.941)
Condomínio Áreas Vagas		(165.311)	(936.764)	(606.141)	(312.258)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(3.563.521)
Participação Operacional		(314.337)	(2.103.831)	(2.287.717)	(2.485.411)	(2.603.634)	(2.682.537)	(2.763.807)	(2.847.514)	(2.933.733)	(3.022.539)	(3.114.009)	(27.159.069)
Pis e COFINS (alug./Estac.)		(119.255)	(790.854)	(842.319)	(900.285)	(938.542)	(966.698)	(995.699)	(1.025.570)	(1.056.337)	(1.088.027)	(1.120.668)	(9.844.253)
Total Operacional		2.305.137	15.428.095	16.776.591	18.276.347	19.093.318	19.671.937	20.267.915	20.881.771	21.514.044	22.165.285	22.836.063	199.166.502
Acumulado		2.305.137	17.733.232	34.509.823	52.786.170	71.879.487	91.501.424	111.769.339	132.651.110	154.165.155	176.330.440	199.166.502	
FLUXO DE CAIXA TOTAL	0	2.305.137	18.053.046	17.266.060	18.784.875	19.093.318	19.671.937	20.267.915	20.881.771	21.514.044	22.165.285	22.836.063	202.839.452
ACUMULADO	0	2.305.137	20.358.181	37.624.241	56.409.116	75.502.433	95.174.374	115.442.289	136.324.061	157.838.104	180.003.389	202.839.452	
Fluxo para IRR	(80.374.301)	(48.072.660)	13.879.813	17.266.060	18.784.875	19.093.318	19.671.937	20.267.915	20.881.771	21.514.044	22.165.285	22.836.063	67.914.121

Cenário 2 - Resumo

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Datas Básicas	Mês-Ano	Período
Início do Fluxo	jun-11	1
Início das Obras	set-11	4
Término das Obras	jun-13	25
Inauguração	jun-13	25

Distribuição das Áreas Locáveis	Área (m²)	Alug. Total \$/m²	Luvas \$/m²
Ramo/Categoria			
Lojas Ancoras	8.458	28,84	0
Mega Lojas	2.778	62,84	0
Lojas Satélites	13.876	97,05	1.400
Cinema e Entretenimentos	3.600	14,40	0
Quiosques	0	0,00	0
Outros	0	0,00	0
Total ABL =>	28.713	63,28	677

Custos de Implementação	\$
Custo Obra e Terreno	135.000.000
FEE's (land and construction)	0
Soft Costs (comercialização)	21.724.193
Management FEE	0
Custo Total	156.724.193
Custo (\$/m² ABL)	5.458

Receita Total de Luvas	\$	19.427.087
------------------------	----	------------

Venda de Área	\$ Total	0
Área m²		0

Custo de Comercialização		0
--------------------------	--	---

Receita de Estacionamento		26
Mês de Início		
Receita Mensal Inicial		153.000

Financiamento	
Valor (\$)	0
Juros aa	0,00%
Juros am	0,00%
IOF	0,00%
Numero de Prestações	1
Valor da Prestação	0

Venda de Participação	
Participação Vendida	0,00%
Valor (\$)	0
Custo de Comercialização	0

(%) de Part. Operacional	12,00%
Participação do Terreno	0,00%

Taxa de Administração	5,00%
Despesas do Empreendedor	6,00%

Cenário 2 - Resumo

Aporte de Capital Próprio			131.877.237
Multiplicador valor residual (x último ano)			10,00
Valor Residual			227.228.852
	aa	am	
Taxa de Desconto	10,00%	0,80%	
Valor Presente Líquido (VPL)		54.151.557	
Valor Presente Operacional		195.702.372	
	aa	am	
Taxa Interna de Retorno	15,55%	1,21%	
Retorno médio capital inv.	14,94%	1,17%	
Yield 3º ano de operação =>	13,91%		
Yield 4º ano de operação =>	14,98%		
Pay Back (Simples) em anos			6,92

Cenário 2 – Fluxo de Caixa Anual

	01 a 12 jun-11	13 a 24 jun-12	25 a 36 jun-13	37 a 48 jun-14	49 a 60 jun-15	61 a 72 jun-16	73 a 84 jun-17	85 a 96 jun-18	97 a 108 jun-19	109 a 120 jun-20	121 a 132 jun-21	133 a 144 jun-22	Total Geral
Fluxo de Caixa Pré-operacional													
Receita de Luvas	4.079.688	10.535.957	3.424.024	828.889	558.529	-	-	-	-	-	-	-	19.427.087
Land and Construction	-	4.050.000	4.050.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.100.000
Custo Obra e Terreno	(73.888.889)	(42.777.778)	(18.333.333)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135.000.000)
Soft Costs e Management FEE	(10.246.589)	(10.299.387)	(838.797)	(339.420)	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.724.193)
Sub-total	(80.055.789)	(38.491.208)	(11.698.106)	489.469	558.529	-	-	-	-	-	-	-	(129.197.106)
Aporte de Capital Próprio	80.055.789	38.491.208	13.330.240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131.877.237
Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Pré-operacional	0	0	1.632.134	489.469	558.529	-	-	-	-	-	-	-	2.680.132
Acumulado	0	0	1.632.134	2.121.603	2.680.132	2.680.132	2.680.132	2.680.132	2.680.132	2.680.132	2.680.132	2.680.132	-
Fluxo de Caixa Operacional													
Receitas de Aluguéis	-	19.670.045	20.953.920	22.575.956	23.617.514	24.326.039	25.807.495	26.581.720	27.379.172	28.200.547	29.054.729	29.925.447	244.168.229
Receita de Estacionamento	-	1.683.000	1.856.908	1.912.228	1.969.594	2.028.682	2.089.543	2.152.229	2.216.796	2.283.300	2.351.799	2.421.078	20.544.078
Taxa de Administração	-	(1.067.652)	(1.140.541)	(1.224.409)	(1.279.355)	(1.317.736)	(1.357.268)	(1.397.986)	(1.439.926)	(1.483.124)	(1.527.617)	(1.572.617)	(13.235.615)
Despesas do Empreendedor	-	(1.305.268)	(1.394.308)	(1.496.935)	(1.564.146)	(1.611.070)	(1.659.402)	(1.709.184)	(1.760.460)	(1.813.274)	(1.867.672)	(1.923.124)	(16.181.720)
Condomínio Áreas Vagas	-	(991.868)	(661.745)	(330.623)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(220.435)	(3.526.782)
Participação Operacional	-	(2.065.064)	(2.253.857)	(2.465.088)	(2.590.709)	(2.669.224)	(2.750.094)	(2.833.391)	(2.919.186)	(3.007.555)	(3.098.575)	(3.191.161)	(26.652.743)
Pto e COFINS (alug./Estac.)	-	(779.386)	(832.595)	(893.819)	(933.929)	(961.947)	(990.806)	(1.020.530)	(1.051.146)	(1.082.680)	(1.115.161)	(1.148.694)	(9.661.999)
Total Operacional	-	15.143.806	16.528.282	18.077.310	18.998.533	19.574.309	20.167.358	20.778.198	21.407.363	22.055.404	22.722.885	23.416.447	195.453.447
Acumulado	-	15.143.806	31.672.088	49.749.398	68.747.931	88.322.240	108.489.597	129.267.795	150.675.158	172.730.562	195.453.447	218.869.894	1.148.869.894
FLUXO DE CAIXA TOTAL	0	0	16.775.940	17.017.751	18.635.839	18.998.533	19.574.309	20.167.358	20.778.198	21.407.363	22.055.404	22.722.885	198.133.579
ACUMULADO	0	0	16.775.940	33.793.690	52.429.529	71.428.063	91.002.372	111.169.729	131.947.927	153.355.290	175.410.694	198.133.579	-
Fluxo para IRR	(80.055.789)	(38.491.208)	3.445.700	17.017.751	18.635.839	18.998.533	19.574.309	20.167.358	20.778.198	21.407.363	22.055.404	22.722.885	66.356.341

Análise de Sensibilidade - Resumo

	Projeção Inicial	Cenário 1 (4 meses)	Cenário 2 (6 meses)
TIR	15,58%	15,53%	15,55%
VPL Operacional	207.196.292	199.206.690	195.702.372

Estudo de Viabilidade Atrium Shopping Santo André

São Paulo, 18 de setembro de 2012



Humberto Delmir Tedeschi
Diretor de Planejamento



Mauricio I. G. M. Romiti
Diretor Financeiro
CRA 102248

DISCLAIMER

Este estudo reflete uma metodologia economico-financeira especifica para avaliação de shopping centers e não significa qualquer promessa ou compromisso dos resultados do mesmo, limitando-se apenas a avaliar a viabilidade dos mesmos.

12.10.1. Anexo do Estudo de Viabilidade

GEOMARKETING

SHOPPING CENTER PIRELLI

SANTO ANDRÉ

REALIZADO PARA: Nassau Empreendimentos

FEVEREIRO/2011



R. Padre Garcia Velho, 73 - cj. 31
CEP 05421-030 - São Paulo
Tel: 11 3096-0022
www.chinageomarketing.com.br



INTRODUÇÃO

Objetivos e Abrangência do Estudo

Estudo para estimativa do potencial de mercado para Shopping Center no imóvel da antiga fábrica da Pirelli em Santo André.

O objetivo final é estimar as vendas e Área Bruta Locável compatível com o perfil e porte do mercado, considerando o local em estudo, com características para atendimento a população residente atual, ocasional (passagem), residente futura (novos empreendimentos) e flutuante fixa futura (empreendimento comercial junto ao Shopping).

Premissas da Simulação:

Não haverá implantação de outro shopping Center na região analisada.

Haverá a construção juntos ao shopping Center de:

- prédio comercial com 378 salas de 34m² de área privativa (até 2013).
- 2 hotéis, somando 350 aptos (até jun/2015).
- 4 torres residenciais com 597 aptos (até jan/2014).

Para os hotéis supomos uma alta taxa de ocupação, assim os 350 aptos. foram considerados como “residências” para o cálculo da demanda.

RESULTADOS:

- Perfil, posicionamento e polarização do “ponto”.
- Localização, acessos e áreas de influência.
- Atratividade do shopping Center.
- Potencial de mercado.
- Concorrência.
- Vendas, ABL e mix.
- Geomarketing
- Detalhamento dos Resultados
- Anexos

Metodologia

O trabalho foi desenvolvido com base em dados secundários levantados em diversas fontes de informação, principalmente IBGE e Banco de Dados da China & Associados, e levantamentos de campo para localização e qualificação da oferta de lojas.

O método da simulação de vendas e áreas de vendas é o Modelo Gravitacional, onde a demanda é atraída pela oferta de lojas por fatores como localização, variedade, especialização, novidade etc. Essa atração é inversamente proporcional ao de tempo de deslocamento ou distância entre a demanda e o shopping Center.

A população dos empreendimentos residenciais na área de influência potencial do shopping Center foi estimada conforme o tipo de residência (apto. ou casa), o custo do imóvel e a data de entrega prevista.

A renda das famílias foi estimada como segue: preço do imóvel -10% de entrada; saldo financiado em 15 anos (180 meses). Condição mínima de financiamento: valor da parcela no máximo 25% da renda mensal da família.

Para a população flutuante fixa foi estimado um gasto de R\$20,00 por dia com alimentação e 1/3 do gasto da população residente para os outros ramos.

Mapa Mercadológico

Acompanha este relatório um mapa mercadológico digitalizado da região, ilustrando as principais informações trabalhadas e analisadas.

Perfil, Posicionamento Regional e Polarização

Posicionamento Regional

A área de influência em estudo considera o percurso motorizado de 5 e 10 minutos e é dividida em setores conforme perfil de uso / ocupação e vias de acesso.

PERFIL SOCIOECONÔMICO

Área de Influência	População	Domicílios	% Aptos.	Renda Média Domiciliar (R\$) *	Renda Total Em 2011 (R\$ 1.000)	Renda Total Em 2015 (R\$ 1.000)
Primária	147.095	42.422	18	2.865	110.813	118.217
Secundária	449.730	127.460	12	2.738	312.708	322.308
TOTAL	596.525	169.882	13	2.770	423.521	440.526

Fonte: IBGE - Censos 2000 e 2010 e novos empreendimentos residenciais.

* variação do rendimento nominal na Pesquisa Mensal de Emprego - IBGE (2000-2010).

A área de influência abrange parte das cidades de Santo André e Mauá.

A cidade de Santo André teve uma taxa de crescimento populacional anual de 0,4% entre os anos 2000 e 2010. Enquanto Mauá teve 1,4%.

Conforme levantamento imobiliário informado pela EMBAESP, foram localizados 173 produtos residenciais lançados, desde jan/2000 até nov/2010, na Área de Influência, já incluindo o empreendimento residencial e os dois Hotéis que serão feitos junto ao shopping Center.

Setores	Produtos	TIPO	Unidades	Área Útil m²	Preço Médio (R\$)
P1	3	Horizontal	153	110	150.633
P1	17	Vertical	1.625	59	170.109
P2	1	Horizontal	12	141	240.000
P2	13	Vertical	1.085	71	142.254
P3	14	Vertical	612	89	243.952
P6	1	Loteamento	242	125	59.000
P6	42	Vertical	1.564	53	107.173
P7	6	Vertical	1.416	58	89.582
S1	1	Vertical	64	71	112.300
S2	12	Vertical	871	89	190.814
S3	5	Horizontal	160	137	161.000
S3	13	Vertical	823	140	410.080
S5	2	Vertical	200	58	138.600
S6	2	Horizontal	191	64	65.040
S6	3	Vertical	255	56	114.233
S7	7	Vertical	552	51	66.114
S8	5	Vertical	159	65	53.840
S9	1	Horizontal	27	63	125.000
S9	12	Vertical	512	72	90.313
S12	1	Vertical	300	49	97.730
S13	8	Vertical	1.300	54	100.584
S14	4	Vertical	400	66	160.730
Total	173		12.523	74	154.453

Os shopping centers Regionais mais próximos são:

Shopping center	ABL m²	Lojas âncoras (principais lojas)	Estacionamento	Distância (linha reta)
Mauá Plaza	40.000	Lojas Americanas, C&A, Hipermercado Extra, Marisa, Casas Bahia, Parks & Games, Kalunga, Riachuelo, Ponto Frio, Cine Araújo (5 salas), Magazine Luiza e DiCico. 2 Praças de Alimentação, 20 operações e 1.200 lugares; 8 operações e 300 lugares	2.700	4,8
Grand Plaza	63.000	Academia Smart Fit, Extra Hipermercados, C&C Casa e Construção, C&A, Casas Bahia, Pernambucanas, Ponto Frio, Marisa, Kalunga, McDonald's, Burger King e Cinemark. Ampla Praça de Alimentação.	-	3,0
ABC	49.250	Praça de Alimentação com 1.200 lugares. Fast Shop, Tok&Stok, Renner, Riachuelo, C&A, Lojas Americanas, Peg&Faça, Academia Bio Ritmo, Casas Bahia, Preçolândia e Mix Móveis, Playland, 5 salas de cinema (Playarte), Playland.	1.850	2,8

Localização e Acessos

Local em estudo: R. Giovanni Batista Pirelli, continuação da Av. Perimetral.

Pontos Positivos

- Fácil acesso regional, para a região sul de Santo André (Vila Luzita) e para o principal acesso à cidade de Mauá (Av. Barão de Mauá).
- Área de Influência de classe média e média-baixa, com boa urbanização e em desenvolvimento residencial.
- Há perspectivas evidentes de aumento dos fluxos e da demanda residente em novos prédios residenciais, inclusive padrão Minha Casa Minha Vida.
- Ótima visibilidade e acessos prontos para os fluxos frontais ao imóvel.
- A concentração de oferta de varejo e serviços está principalmente nos Centros das cidades e nos shopping centers. Nas principais vias nos bairros há principalmente supermercados e lojas de materiais para construção e acabamento.
- Vizinha ao Carrefour e C&C, lojas antigas e tradicionais na cidade, que formam uma boa sinergia com o shopping Center – um local de destino dos clientes.

- Baixíssima vulnerabilidade a outro shopping Center em localização tão bem qualificada.

Pontos Negativos

- Localização pouco atrativa para a população com melhor renda de Santo André, que deve freqüentar principalmente o Shopping ABC.
- Vizinhaça industrial com poucos pedestres e fluxo rápido em “meio de caminho” casa-trabalho.
- Baixa concentração de empregos “de escritórios” e estudantes nas imediações do imóvel (raio de 500m).

Acessos

- Acessos ótimos ao imóvel, com retornos prontos.
- A topografia plana em toda a região facilita o acesso para pedestres, principalmente no almoço para os trabalhadores de escritórios das grandes empresas vizinhas.
- Vias regionais com acesso e retornos fáceis.

Atratividade e Fluxos

Fluxos Frontais

R. Giovanni Batista Pirelli- sentido Mauá	Manhã	Almoço	Tarde	Total	Média/h
Carros	9.120	3.720	15.360	28.200	2.820
Pedestres	48	24	384	456	46
Caminhão	384	216	480	1.080	108
Ônibus	576	48	480	1.104	110
Motos	1.056	528	1.440	3.024	302

R. Giovanni Batista Pirelli - sentido Santo André	Manhã	Almoço	Tarde	Total	Média/h
Carros	9.792	4.368	14.400	28.560	2.856
Pedestres	144	96	384	624	62
Caminhão	768	192	144	1.104	110
Ônibus	576	144	432	1.152	115
Motos	1.584	504	1.536	3.624	362

R. Giovanni Batista Pirelli - total	Manhã	Almoço	Tarde	Total	Média/h
Carros	18.912	8.088	29.760	56.760	5.676
Pedestres	192	120	768	1.080	108
Caminhão	1.152	192	912	2.256	226
Ônibus	2.640	1.032	2.976	6.648	665
Motos	18.912	8.088	29.760	56.760	5.676

Fonte: Levantamento de Campo

Pelos dados pode-se supor que pela manhã a “ida” ao trabalho é um pouco maior (7%) no sentido Santo André e a tarde a “volta” para casa no sentido Mauá.

POPULAÇÃO FLUTUANTE FIXA

Importante mercado do futuro shopping Center, esta demanda é representada pela população que frequenta diariamente a região, por motivos de trabalho e/ou estudo.

No raio de 500m do imóvel há uma limitada concentração de empregos e alunos.

Nº no Mapa	Nome	Tipo	Funcionários *	Alunos
1	CHAMPANHE	Motel	25	0
2	POLI SITE	Fábrica	15	0
3	TREVO MASTER	Escola	80	400
4	AQUARELA	Educação Infantil	20	100
5	MONTE CRISTO	Laticínios	20	0
6	PLASTICOS GABI	Fábrica	100	0
7	REIKI	Vidros	10	0
8	CRIATIVA	Transportes	20	0
9	FORMA NOBRE	Fabrica De Móveis	40	0
10	SEM NOME	Peças	20	0
11	S.M.A. 2	Escola De Música	10	0
12	HORA DE APRENDER	Berçário	10	0
13	MECÂNICA INDUSTRIAL	Indústria	25	0
14	PIRELLI	Indústria	600	0
15	TIM	Telemarketing e TI	4.000	0
16	PRYSMIAN	Cabos Elétricos	120	0
17	PIRELLI	Informática	60	0
18	PIRELLI	Centro De Treinamento	100	0
TOTAL			5.275	500

* exceto operários de fábricas

Para o prédio comercial com 378 salas comerciais a ser construído junto ao shopping, consideramos a seguinte ocupação:

- 60% das salas terão 1 pessoa / 10m²
- 40% das salas terão 1 pessoa / 15m²
- População estimada: 1.113 pessoas (diariamente – a partir de 2013).
- Renda média = R\$ 3.400/mês (conforme valor dos imóveis).

Para a população que ocupará as salas comerciais consideramos 1/3 do % de gastos mensais nos itens de shopping Center e R\$ 20,00 de alimentação em 23 dias úteis. Também consideramos 24% de captação externa média, em relação aos visitantes das salas comerciais.

Essa população demanda diariamente opções de alimentação, lojas e serviços de conveniência como farmácia, lotérica, revistaria, bancos, lavanderia etc.

Em seguida o mapa da oferta de empregos e alunos.

Áreas de Influência – Perfil socioeconômico

A área de influência é o espaço geográfico cuja população pode ser atraída para um empreendimento comercial.

Delimitamos a área de influência considerando opções e barreiras de acesso, perfil de uso e ocupação, e posicionamento das principais concentrações comerciais.

Perfil socioeconômico da Área de Influência

Setores	População 2011	%	Domicílios 2011	% Aptos.	Renda Média Domiciliar (R\$) *	Renda Total 2011 (R\$ 1.000)	%	Renda Total 2015 (R\$ 1.000)
P1	26.228	4%	7.834	5%	3.051	21.218	5%	26.093
P2	12.631	2%	3.999	2%	4.446	17.182	4%	17.439
P3	4.557	1%	1.545	1%	5.023	7.400	2%	7.511
P4	36.243	6%	9.891	6%	2.208	19.325	5%	19.614
P5	2.039	0%	593	0%	1.870	1.012	0%	1.070
P6	23.667	4%	7.111	4%	3.089	20.354	5%	21.803
P7	41.730	7%	11.449	7%	2.315	24.323	6%	24.688
Primária	147.095	25%	42.422	25%	2.865	110.813	26%	118.217
S1	3.214	1%	1.231	1%	9.020	10.724	3%	10.885
S2	9.098	2%	3.172	2%	7.943	24.559	6%	24.927
S3	19.731	3%	6.248	4%	4.024	24.217	6%	26.238
S4	18.799	3%	5.428	3%	3.063	15.305	4%	15.534
S5	43.722	7%	12.463	7%	2.475	28.101	7%	28.522
S6	69.675	12%	18.790	11%	1.886	29.922	7%	30.371
S7	52.781	9%	14.309	8%	2.137	26.223	6%	26.615
S8	53.194	9%	15.177	9%	2.595	36.340	9%	38.406
S9	35.384	6%	10.342	6%	2.488	23.084	5%	24.397
S10	45.147	8%	11.635	7%	1.269	11.743	3%	12.410
S11	11.561	2%	3.296	2%	2.162	6.649	2%	7.027
S12	30.149	5%	8.469	5%	2.839	22.059	5%	22.390
S13	35.493	6%	10.469	6%	3.054	30.265	7%	30.718
S14	21.481	4%	6.431	4%	3.837	23.516	6%	23.868
Secundária	449.430	75%	127.460	75%	2.738	312.708	74%	322.308
TOTAL	596.525	100%	169.882	100%	2.770	423.521	100%	440.526

Fonte: IBGE - Censos 2000 e 2010 e novos empreendimentos residenciais.

* variação do rendimento nominal na Pesquisa Mensal de Emprego - IBGE (2000-2010).

Setores	% Domicílios por renda domiciliar										
	mais de 50	de 40 a 50	de 30 a 40	de 20 a 30	de 15 a 20	de 10 a 15	de 5 a 10	de 3 a 5	de 1 a 3	até 1	Sem renda
P1	1	1	3	7	9	12	30	17	12	4	2
P2	2	2	5	7	10	13	35	17	7	2	1
P3	11	4	6	10	13	20	23	9	3	0	1
P4	1	0	1	4	6	11	29	19	18	5	6
P5	0	1	2	8	10	17	31	14	11	4	2
P6	0	0	1	6	8	13	32	26	9	3	2
P7	0	0	1	4	6	13	34	24	11	3	3
Primária	1	1	2	5	7	12	26	14	12	3	15
S1	17	6	9	14	8	15	20	5	4	0	2
S2	11	4	7	10	6	26	21	10	4	1	1
S3	3	2	5	8	9	16	31	13	9	2	2
S4	2	1	2	7	10	15	29	17	11	2	2
S5	0	0	1	7	9	15	34	16	13	2	3
S6	0	0	1	2	4	9	27	21	23	6	7
S7	1	0	1	4	5	10	29	22	19	4	4
S8	1	1	1	6	8	14	31	18	15	3	3
S9	0	0	1	4	6	11	30	22	18	3	4
S10	-	-	-	1	1	4	24	25	30	6	10
S11	0	1	2	8	10	17	31	14	11	4	2
S12	1	1	3	7	10	16	33	17	8	3	2
S13	1	1	3	8	7	15	28	26	7	2	2
S14	2	2	4	11	10	16	29	11	9	3	2
Secundária	1	1	2	5	7	12	28	17	16	3	8
TOTAL	1	1	2	5	7	12	28	16	15	3	10

É clara a concentração de domicílios entre 3 (R\$ 1.635) e 10 (R\$ 5.450) salários mínimos.

Com base nestes dados foram feitas as estimativas a seguir.

Potencial Bruto de Consumo

O potencial de consumo é mensurado por uma seqüência de cálculos.

É resultante da medição da renda total (domicílios com renda X renda média domiciliar) que é multiplicada pelo % de gastos mensais (IBGE - IPCA) nos segmentos de Shopping Center.

As projeções populacionais para o ano 2015 consideram as taxas de crescimento apuradas pelo IBGE no Censo 2010. A renda média domiciliar é do IBGE, censo de 2000, atualizada pela Pesquisa Mensal de Empregos – PME (IBGE) até 2010.

Demandas por Ramo de Atividade – Shopping Center

Ramos	Demanda Total em 2011 R\$ 1.000/mês	Demanda Total em 2015 R\$ 1.000/mês
Alimentação	35.647	37.079
Artigos Diversos	16.465	17.126
Artigos do Lar	14.412	14.991
Conveniência	22.240	23.132
Lazer	4.621	4.807
Home Center	7.391	7.688
Serviços	12.997	13.519
Supermercado	72.556	75.481
Vestuário	25.902	26.942
Total	212.231	220.765

Fontes: IBGE – IPCA – nov/2010.

Em 2010 e 2015 considera o acréscimo da taxa média de crescimento populacional + novos empreendimentos residenciais.

Concorrência – Avaliação da principal Oferta de Varejo e Serviços e Shopping Centers

Foram mapeados 180 estabelecimentos “principais”, somando 180mil m² de área de vendas.

Principais Lojas- unidades totais e área de venda

RAMOS	Total			
	Lojas	%	m ²	%
Alimentação	15	8%	3.450	2%
Artigos Diversos	10	6%	9.800	5%
Artigos para o Lar	23	13%	17.800	10%
Conveniência	32	18%	4.210	2%
Lazer	2	1%	3.200	2%
Material para Construção	13	7%	21.400	12%
Serviços	0	0%	0	0%
Supermercado	65	36%	102.390	57%
Vestuário	20	11%	17.850	10%
Total	180	100%	180.100	100%

Fonte: Levantamentos de campo.

As principais lojas do Shopping Mauá, que está dentro da área de influência, formam cerca de 25.700m² de área de venda, em 25 lojas.

Principais Lojas no Shopping Mauá - unidades totais e área de venda

Ramo	Lojas	%	m ²	%
Alimentação	5	20%	500	2%
Artigos Diversos	5	20%	5.000	19%
Artigos para o Lar	4	16%	3.050	12%
Conveniência	2	8%	300	1%
Lazer	2	8%	3.200	12%
Material para Construção	1	4%	1500	6%
Serviços	0	0%	0	0%
Supermercado	1	4%	8.500	33%
Vestuário	5	20%	3.700	14%
Total	25	100%	25.750	100%

Carências na Área Primária 1 (vizinhança imediata):

Alimentação
Café
Serviços
Papelaria e Revistaria

Estimativas de Vendas e ABL

Total do Shopping	VENDAS/MÊS R\$ x 1.000/mês	ABL (m²)
Em 2011	28.739	29.793
Em 2015	30.174	31.255

Vendas e ABL por segmento

Ramos	Venda/Mês R\$ x 1.000		Venda/m² R\$	Área de Vendas (m²)	
	2011	2015		2011	2015
Alimentação	7.235	7.587	1.000	7.235	7.587
Artigos Diversos	3.148	3.300	1.100	2.862	3.000
Artigos do Lar	2.808	2.942	1.100	2.553	2.674
Conveniência	2.034	2.162	3.000	678	721
Lazer	1.343	1.408	300	4.478	4.693
Home Center	475	498	300	1.583	1.661
Serviços	2.301	2.425	1.600	1.438	1.516
Supermercado	4.701	4.936	1.100	4.273	4.488
Vestuário	4.693	4.916	1.000	4.693	4.916
TOTAL	28.739	30.174	965	29.793	31.255

Fonte: China & Associados

Geomarketing – Conclusões e Recomendações

A cidade de Santo André tem 668 mil hab. Mauá tem 422. São cerca de 1,1 MM de habitantes com renda total (orçamento mensal) de cerca de R\$ 770 MM. 50% desse orçamento são demanda para shopping Center.

Em média os shopping Centers devem faturar R\$ 1.000/m² de ABL, o que gera uma ABL Potencial de 385.000m².

A população das 2 cidades é atendida principalmente por 3 shopping Center que somam 152.250m² de ABL.

As principais lojas, exceto em shopping Center, na área de influência somam cerca de 155.000m² de área de venda, inclusive com a oferta de lojas dos Centros das duas cidades.

Podemos estimar que exista uma ABL residual de 78.000m². Claro que uma parcela dessa ABL deve estar instalada no restante das duas cidades, fora da área de influência do imóvel em estudo.

De forma conservadora, há mercado potencial para uma implantação de 32.000m² de ABL no shopping Center até 2015.

Sugerimos que o shopping Center ofereça:

- Restaurantes com serviços e salão exclusivo, fora da praça de alimentação. Principalmente para atender o público de maior renda dos escritórios das diversas indústrias da região.
- Novas lojas-âncoras não presentes nas duas cidades, para oferecer “novidade” à população, principalmente em Eletro, Móveis, Decoração, Serviços, Lazer e Alimentação.
- Em relação a supermercado há potencial para uma nova loja, mas a oferta atual é muito grande, não tendo ainda Bourbon e Sonda nesta região.
- O público principal do shopping Center deverá ser de famílias com renda média em torno de R\$ 3.500/mês.

Demandas X Vendas X Market Share

SETORES	DEMANDA R\$ 1.000/mês		VENDAS R\$ 1.000/mês		MARKET SHARE	% de Domicílios com Renda > 10 s.m.
	2011		2011		2011	
P1	10.580	5%	2.451	9%	23%	34%
P2	7.990	4%	1.482	5%	19%	38%
P3	3.398	2%	66	0%	2%	64%
P4	10.065	5%	969	3%	10%	24%
P5	538	0%	66	0%	12%	38%
P6	10.150	5%	1.683	6%	17%	29%
P7	12.669	6%	2.788	10%	22%	25%
Primária	55.391	26%	9.504	33%	17%	29%
S1	4.672	2%	5	0%	0%	69%
S2	10.989	5%	95	0%	1%	64%
S3	11.405	5%	732	3%	6%	43%
S4	7.632	4%	1.513	5%	20%	38%
S5	14.481	7%	864	3%	6%	32%
S6	15.917	7%	2.394	8%	15%	16%
S7	13.803	7%	2.163	8%	16%	21%
S8	18.726	9%	1.917	7%	10%	31%
S9	11.895	6%	552	2%	5%	23%
S10	6.654	3%	761	3%	11%	6%
S11	3.500	2%	505	2%	14%	38%
S12	11.000	5%	1.364	5%	12%	37%
S13	15.092	7%	661	2%	4%	35%
S14	11.075	5%	709	2%	6%	45%
Secundária	156.840	74%	14.235	50%	9%	28%
TOTAL	212.231	100%	23.739	83%	11%	28%
Mercado Externo			4.999	17%		
Total Geral			28.739	100%		

Fonte: China & Associados

Projeção de Vendas e Áreas de Vendas

O potencial de vendas para o Shopping é resultado de uma seqüência de cálculos utilizando dados obtidos em todas as fases do estudo.

As projeções são balizadas pelos dados primários obtidos em levantamentos de campo e dados secundários provenientes de várias fontes de consulta.

As projeções do cenário atual e futuro consideram as taxas de crescimento e os lançamentos imobiliários das áreas de influência.

Na seqüência, os cálculos de:

- Potencial de consumo (gastos médios domiciliares);
- Parcela retida do mercado;
- Mercado residual;
- Fatias de mercado do empreendimento;
- Índices de captação externa / potencial de vendas ajustado.

As estimativas de fatias de mercado são sempre tratadas de forma conservadora, visando diminuir o risco de superdimensionamento do mercado e do empreendimento comercial.

Percentuais de Gastos em shopping Center

Ramo	% médio de Gastos
Alimentação	8,4
Artigos Diversos	3,9
Artigos do Lar	3,4
Conveniência	5,3
Lazer	1,1
Home Center	1,7
Serviços	3,1
Supermercado	17,1
Vestuário	6,1
Total	50,1

Fonte: IPCA - IBGE – nov/2010

Demanda de Consumo e Mercado Residual

O potencial de consumo para o Shopping Center é obtido por meio da relação “renda total do mercado” X “potencial de gastos médios por categoria”, com os seguintes resultados para o ano 2011 e 2015:

Demanda para os ramos listados

Área	2011 - R\$ 1.000/mês	2015 – R\$ 1.000/mês
Primária	55.391	59.086
Secundária	156.840	161.678
Total	212.231	220.765

PARCELA DO MERCADO / VENDAS DO VAREJO LOCAL

As parcelas do potencial de consumo retido pelo mercado variam em função da oferta instalada por setor da área de influência, ou seja, quanto mais especializada ou diversificada maior a parcela retida.

MERCADO RESIDUAL

O Mercado Residual é a demanda não atendida pela oferta existente em cada setor da área de influência. Mede o deslocamento de consumidores para outros pólos de comércio.

O volume de recursos gerado é proveniente da dedução entre o “Potencial de Consumo” e as “Vendas da Oferta Local”.

Mercado Residual

Área	2011 - R\$ 1.000/mês	2015 – R\$ 1.000/mês
Primária	37.352	39.554
Secundária	87.018	89.765
Total	124.369	129.319
% sobre a demanda	59%	59%

Volumes residuais e participação sobre as demandas

Maiores			Menores		
Setores	Residual 2011		Setores	Residual 2011	
	R\$ 1.000/mês	s/ demanda		R\$ 1.000/mês	s/ demanda
S8	11.024	59%	S1	318	7%
S5	9.851	68%	P5	525	97%
S6	9.048	57%	S2	1.270	12%
S14	8.742	79%	S9	1.522	13%

Fatias de Mercado e Potencial de Vendas

O dimensionamento das fatias de mercado para o Shopping leva em consideração os principais fatores mercadológicos de cada território de influência, principalmente:

- As condições de acesso para os potenciais consumidores
- Os meios de transporte
- A oferta já instalada e os projetos em andamento
- A concorrência direta externa
- A especialização e/ou atratividade do empreendimento

Fatias e Projeções

Captura	Primária	Secundária	Total
Vendas do Varejo Local	8%	3%	4%
Mercado Residual	22%	14%	16%

Projeção de Vendas dentro das áreas de influência

Área de Influência	2011 - R\$ mil/mês	2015 – R\$ mil/mês	Market Share Médio
Primária	9.504	10.270	17%
Secundária	14.235	14.655	9%
Total	23.739	24.925	11%

Captação Externa / Potencial de Venda Ajustada

Empreendimentos comerciais têm alta capacidade de ampliação da sua Área de Influência, notadamente quando são bem “ancorados”, são servidos por grandes vias de acesso e estão em pontos estratégicos e/ou de passagem entre a demanda e os pólos comerciais concorrentes.

Estudos de origem de clientes de shopping centers regionais mostram uma captação média entre 25% e 50% de suas vendas provenientes de fora da Área de Influência Principal.

Índices de Captação Externa

Ramos	Captação Externa
Alimentação	20%
Artigos Diversos	20%
Artigos do Lar	20%
Conveniência	15%
Lazer	30%
Home Center	5%
Serviços	30%
Supermercado	5%
Vestuário	15%
MÉDIA	17%

DIMENSIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO

Área de Influência	Captação Externa 2011	Captação Externa 2015	Venda 2011	Venda 2015	Venda Média Mensal/m² (R\$)	Área de Venda Recomendada (m²)	
	(R\$ x mil/mês)					2011	2015
Alimentação	1.447	1.517	7.235	7.587	1.000	7.235	7.587
Artigos Diversos	630	660	3.148	3.300	1.100	2.862	3.000
Artigos do Lar	562	588	2.808	2.942	1.100	2.553	2.674
Conveniência	305	324	2.034	2.162	3.000	678	721
Lazer	403	422	1.343	1.408	300	4.478	4.693
Home Center	24	25	475	498	300	1.583	1.661
Serviços	690	727	2.301	2.425	1.600	1.438	1.516
Supermercado	235	247	4.701	4.936	1.100	4.273	4.488
Vestuário	704	737	4.693	4.916	1.000	4.693	4.916
TOTAL	4.999	5.249	28.739	30.174	965	29.793	31.255

Fonte: China & Associados

As estimativas das áreas de vendas é resultado da divisão da venda projetada por uma venda/m² atribuída.

DIMENSIONAMENTO TOTAL DO EMPREENDIMENTO PARA A POPULAÇÃO RESIDENTE + FLUTUANTE FIXO

Área de Influência	Captação Externa 2011	Captação Externa 2015	Venda 2011	Venda 2015	Venda Média Mensal/m² (R\$)	Área de Venda Recomendada (m²)	
	(R\$ x mil/mês)					2011	2015
Alimentação	1.447	1.671	7.235	8.202	1.000	7.235	8.202
Artigos Diversos	630	664	3.148	3.316	1.100	2.862	3.014
Artigos do Lar	562	592	2.808	2.956	1.100	2.553	2.687
Conveniência	305	333	2.034	2.197	3.000	678	732
Lazer	403	424	1.343	1.413	300	4.478	4.710
Home Center	24	25	475	501	300	1.583	1.669
Serviços	690	731	2.301	2.440	1.600	1.438	1.525
Supermercado	235	248	4.701	4.959	1.100	4.273	4.508
Vestuário	704	741	4.693	4.936	1.000	4.693	4.936
TOTAL	4.999	5.430	28.739	30.920	966	29.793	31.984

ANEXOS

- Relação da principal Oferta de Varejo e Serviços
- Mapa Mercadológico