

REGULAMENTO DO
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ~~GENERAL~~
~~SHOPPING ATIVO E RENDA—FII~~

18~~26~~ de ~~agosto~~ novembro de 2019

ÍNDICE

<u>CAPÍTULO I - DO FUNDO</u>	<u>1</u>
<u>CAPÍTULO II – DO OBJETO</u>	<u>4</u>
<u>CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO</u>	<u>5</u>
<u>CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO</u>	<u>7</u>
<u>CAPITULO V – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA..</u>	<u>9</u>
<u>CAPÍTULO VI – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA</u>	<u>14</u>
<u>CAPÍTULO VII – DA AMORTIZAÇÃO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....</u>	<u>15</u>
<u>CAPÍTULO VIII – DAS COTAS</u>	<u>16</u>
<u>CAPÍTULO IX – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS</u>	<u>17</u>
<u>CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL</u>	<u>21</u>
<u>CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO</u>	<u>26</u>
<u>CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS DO FUNDO.....</u>	<u>27</u>
<u>CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE</u>	<u>28</u>
<u>CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....</u>	<u>29</u>
<u>CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS</u>	<u>30</u>
<u>CAPÍTULO XVI – DA TRIBUTAÇÃO.....</u>	<u>31</u>
<u>CAPÍTULO XVII – DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS</u>	<u>33</u>
<u>CAPÍTULO XVIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</u>	<u>47</u>

CAPÍTULO I – DO FUNDO.....	01
CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES.....	01
CAPÍTULO III – DO OBJETO	04
CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	04
CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....	06
CAPÍTULO VI – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA	08
CAPÍTULO VII – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA.....	13
CAPÍTULO VIII – DA AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	14
CAPÍTULO IX – DAS COTAS	15
CAPÍTULO X – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS.....	16
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL	18
CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO	24
CAPÍTULO XIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO	24
CAPÍTULO XIV – DOS CONFLITOS DE INTERESSE	26
CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	27

CAPÍTULO XVI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO	27
CAPÍTULO XVII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	27
CAPÍTULO XVIII – DA TRIBUTAÇÃO.....	28
CAPÍTULO XIX – DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS	30
CAPÍTULO XX – DOS FATORES DE RISCO	31
CAPÍTULO XXI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	44

REGULAMENTO DO
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-GENERAL
~~SHOPPING ATIVO E RENDA-FII~~

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O ~~FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-GENERAL~~ **SHOPPING ATIVO E RENDA-**
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOFII, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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

~~CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES~~

~~**Art. 2º** - Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:~~

<u>"ADMINISTRADORA":</u>	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76;
<u>"Assembleia Geral de Cotistas":</u>	A assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo XI deste Regulamento;
<u>"Ativos Imobiliários":</u>	Os ativos imobiliários descritos no Artigo 4º deste Regulamento, pelos quais o Fundo investirá nos Shopping Centers;
<u>"Ativos de Renda Fixa":</u>	Os ativos de renda fixa que o FUNDO poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, ou fundos de investimento que invistam prioritariamente em títulos públicos, ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a, no mínimo, "AA-";

<u>“B3”:</u>	B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão;
<u>“Consultor Imobiliário”</u>	GENERAL SHOPPING BRASIL S.A. , abaixo qualificada;
<u>“Contrato de Consultoria Imobiliária”</u>	Contrato firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo;
<u>“Convenção de Condomínio”:</u>	Convenção de condomínio de cada Shopping Center investido pelo FUNDO , se houver;
<u>“Cotas”:</u>	Todas as cotas de emissão do FUNDO ;
<u>“Cotistas”:</u>	Titulares de Cotas do FUNDO ;
<u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Dia Útil”:</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional, no Estado de São Paulo, ou na cidade de São Paulo, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não houver funcionamento na B3;
<u>“Expansão”:</u>	Projetos de construção para expansão dos Shopping Centers que comporão o patrimônio do FUNDO ;
<u>“FUNDO”:</u>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII;
<u>“GESTORA”:</u>	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 26.843.225/0001-01, autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 15.790, de 21 de julho de 2017;
<u>“Grupo Econômico”:</u>	É o grupo formado por empresas controladas pelas mesmas pessoas, físicas ou jurídicas, e suas coligadas e controladas e empresas sob controle comum, direta ou indiretamente;

“GSB”:

~~GENERAL SHOPPING BRASIL S.A.,~~ pessoa jurídica de direito privado, com sede Av. Angélica, 2466, 22º andar, conj. 221 – Cerqueira César, CEP 01228-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, empresa especializada no setor de *shopping center*, e/ou outras sociedades integrantes do seu Grupo Econômico que realizem o desenvolvimento e/ou a administração de Shopping Centers;

“Imóveis”:

Imóveis que compõem os Shopping Centers que serão objeto de investimento por parte do **FUNDO**;

“Instrução CVM 400”:

~~Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;~~

“Instrução CVM 555”:

~~Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;~~

“Instrução CVM 472”:

~~Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;~~

“Laudo de Avaliação”:

~~Laudo de avaliação do Imóvel elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis pelo **FUNDO**;~~

“Lei nº 8.245/91”:

~~Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;~~

“Lei nº 8.668/93”:

~~Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;~~

“Lei nº 9.779/99”:

~~Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;~~

“Lei nº 11.033/04”:

~~Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;~~

“Lei nº 11.196/05”:

~~Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada;~~

<u>“Lei nº 12.024/09”:</u>	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada;
<u>“Patrimônio Líquido”:</u>	O patrimônio líquido do FUNDO calculado para fins contábeis de acordo com o Capítulo XVI abaixo;
<u>“Política de Investimento”:</u>	A política de investimento adotada pelo FUNDO para a realização de seus investimentos, nos termos dos Capítulo IV deste Regulamento;
<u>“Regulamento”:</u>	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do FUNDO;
<u>“Representante dos Cotistas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Capítulo XIX abaixo;
<u>“Reserva de Contingência”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 39, parágrafo 5º abaixo;
<u>“Shopping Center”:</u>	Prédio comercial planejado, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços de varejo, sujeitas a normas contratuais padronizadas, construído ou a ser construído no(s) respectivo(s) Imóvel(is), que seja desenvolvido e/ou administrado pela GSB; e
<u>“Taxa de Administração”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Capítulo XII deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETO

Art. 23º - O **FUNDO** tem por objeto adquirir e explorar, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários comerciais do tipo Shopping Center, construídos ou em fase de construção e/ou expansão, desde que desenvolvidos e/ou administrados pela [GENERAL SHOPPING BRASIL S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede Av. Angélica, 2466, 22º andar, conj. 221 - Cerqueira César, CEP 01228-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.764.621/0001-53, empresa especializada no setor de shopping center, e/ou outras sociedades integrantes do seu grupo econômico que realizem o desenvolvimento e/ou a administração de Shopping Centers \(“GSB”\)](#), para posterior alienação, locação ou arrendamento.

Parágrafo Único - A GSB não está obrigada a (i) oferecer Ativos Imobiliários ([abaixo definidos](#)) para que sejam adquiridos pelo **FundoFUNDO**, ou (ii) dar direito de preferência ao **FUNDO** na aquisição dos Ativos Imobiliários que desenvolver ou pretender alienar a qualquer título a terceiros.

CAPÍTULO ~~III~~^V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 34º - O objetivo principal do **FUNDO** consistirá na obtenção de renda a partir da locação dos imóveis que comporão o seu patrimônio. A participação do **FUNDO** nos Shopping Centers somente poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários”):

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e
- II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**.

Art. 45º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela **GESTORA**, ~~conforme orientação da GESTORA~~, observada a Política de Investimentos abaixo descrita, primordialmente na aquisição de Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar a seus Cotistas uma remuneração para o investimento realizado, em razão da exploração comercial dos Shopping Centers que integrem a carteira de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá, a critério da **GESTORA**, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá adquirir Ativos Imobiliários sem quaisquer limites de concentração por região geográfica ou demográfica.

Art. 56º - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme o caso, poderão, independentemente de aprovação sem prévia anuência da Assembleia Geral dos Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:
~~poderá~~

- I. Contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer locatários, prestadores de serviços e demais contrapartes relacionados aos ativos que venham a integrar o patrimônio do FUNDO; e
- II. ~~(i) mediante proposta previamente enviada pela GESTORA, a~~ adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, bem como
~~— (ii) mediante proposta previamente enviada pelo Consultor Imobiliário, locar ou arrendar os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO.~~

Parágrafo 1º - A parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos previstos no Artigo 3º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de

investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **GESTORA**.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos ativos de liquidez referidos no Parágrafo 1º acima para atender suas necessidades de liquidez.

~~Parágrafo 1º - Quando o investimento do **FUNDO** se der em projetos de construção, caberá à **ADMINISTRADORA**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.~~

~~Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.~~

~~Parágrafo 3º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas ou investidas em Ativos Imobiliários serão aplicadas pela **GESTORA** em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.~~

~~Parágrafo 4º - 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 555, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.~~

Art. 6º - O objeto do **FUNDO** e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral"), observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

~~Art. 8º - Observado o disposto nas Convenções de Condomínio dos Shopping Centers, a participação do **FUNDO** em todas as Expansões dos Shopping Centers deverá ser aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral e será custeada via emissão de novas Cotas do **FUNDO**, na forma estabelecida neste Regulamento. Nos termos do Artigo 24 deste Regulamento, na hipótese de novas emissões de Cotas pelo **FUNDO**, não será outorgado direito de preferência aos Cotistas na subscrição das novas Cotas.~~

~~Parágrafo Único~~**Art. 7º** - A performance dos investimentos do **FUNDO**, conforme previstos neste Regulamento, está sujeita aos riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e à demanda por sua locação em uma eventual hipótese de vacância, bem como aos demais fatores de riscos indicados neste Regulamento. A **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** ~~e/ou o Consultor Imobiliário~~ não poderão ser responsabilizados por eventuais variações na performance do **FUNDO** decorrentes do risco de crédito dos locatários dos espaços comerciais dos Shopping Centers e/ou vacância dos espaços comerciais dos Shopping Centers, bem como dos demais fatores de riscos indicados no presente Regulamento.

Art. 89º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre igual a, no máximo, o valor do ~~p~~atrimônio líquido do FUNDO.

CAPÍTULO ~~IV~~V - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Art. 10-9 - O **FUNDO** é administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, doravante designada “ADMINISTRADORA” ~~acima-qualificada~~.

Art. 10 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**; transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** ou a alteração do mercado organizado utilizado, e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de ~~€~~Cotistas.

Parágrafo 1º - A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.668/93.

Parágrafo 21º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus ~~€~~Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 32º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

~~Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, isto é sem a necessidade de prévia aprovação dos cotistas.~~

Parágrafo 4º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. Distribuição das cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as ~~C~~cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 5º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções, ~~salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 em que a prestação de tais serviços depende de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas~~. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

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

Parágrafo 7º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

~~Parágrafo 8º - As atividades de gestão do caixa do **FUNDO** serão exercidas pela **GESTORA**.~~

~~Parágrafo 9º - As atividades de consultoria imobiliária, prevista no inciso II do artigo 31 da Instrução CVM 472 serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.~~

Art. 11 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

~~Parágrafo Único — É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM. Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do **FUNDO** e observadas estritamente as obrigações previstas na regulamentação aplicável, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.~~

Art. 12 - A carteira de investimentos do **FUNDO** será gerida pela **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, ~~acima qualificada~~ empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 (“**GESTORA**”). A empresa é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017.

Parágrafo Único - A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira de investimentos do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui a **GESTORA** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto.

CAPÍTULO VI – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 13 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, conforme orientação da **GESTORA** e de acordo com a ~~P~~olítica de ~~I~~nvestimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

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

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

- a) os registros dos cotistas e de transferências de cotas;
- b) os livros de atas e de presença 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
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos **R**epresentantes de **C**otistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

IV. Celebrar, conforme orientações da **GESTORA**, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da **P**olítica de **I**nvestimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

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

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

VII. Observado o parágrafo único do Artigo 11 do presente Regulamento, manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 14 - Caberá à GESTORA:

I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme limites e regras previstos na regulamentação aplicável e no contrato de gestão, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, os ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a **Política de Investimentos** do **FUNDO**;

II. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização de suas **Cotas**, a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO** e a carteira do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

III. Acompanhar as assembleias gerais dos ativos em que o **FUNDO** vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias gerais e exercer seu direito de voto;

IV. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;

V. Elaborar relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos **Cotistas**, na forma prevista na regulamentação em vigor;

VI. Acompanhar as atividades desenvolvidas pela GSB, que prestará os serviços de administração dos Shopping Centers que compõem o patrimônio do **FUNDO**;

VII. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; e

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

~~Art. 15 – Ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Consultoria Imobiliária:~~

~~I. – Assessorar a ADMINISTRADORA em quaisquer questões relativas aos Imóveis ou negócios imobiliários que sejam realizados pelo FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas no Contrato de Consultoria Imobiliária e no Regulamento;~~

~~II. – Planejar e orientar a ADMINISTRADORA nas negociações para locação e/ou arrendamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO;~~

~~III. – Assessorar o FUNDO na análise de viabilidade dos processos de Expansão que eventualmente venham a ser propostos;~~

~~IV. – Recomendar à ADMINISTRADORA a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade; e~~

~~V. – Prestar todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser celebrado entre a ADMINISTRADORA, por conta e ordem do FUNDO, e o Consultor Imobiliário.~~

Art. 156 - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (www.hedgeinvest.com.br) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos **Cotistas** em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 167 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, conforme o caso, 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 os 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. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de **conflito de interesses** entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os **Cotistas** que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o **Representante dos Cotistas** ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único - É vedado, ainda, à **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**.

CAPÍTULO VII – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 178 - A **ADMINISTRADORA** deverá ser substituída nos casos de renúncia ou de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, ~~de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.~~

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

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

~~Parágrafo 2º - Na hipótese de renúncia da **ADMINISTRADORA** e caso esta não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de sua substituta é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e efetivamente subscritas realizar referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.~~

~~Parágrafo 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil - BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.~~

~~Parágrafo 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo 1º, inciso (ii) acima.~~

~~Parágrafo 5º - Aplica-se o disposto no Parágrafo 1º, inciso (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.~~

~~Parágrafo 6º – Se a Assembléia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.~~

~~Parágrafo 7º – Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, sendo que a sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.~~

~~Parágrafo 8º – Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo.~~

CAPÍTULO VIII – DA AMORTIZAÇÃO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 189 - As **C**otas serão amortizadas, a critério da **ADMINISTRADORA**, sob a orientação da **GESTORA**, proporcionalmente ao montante que o valor de cada **C**ota representa relativamente ao **p**atrimônio **L**íquido, sempre que houver desinvestimentos ou pagamentos relativos aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo **FUNDO**.

Parágrafo 1º Art 19 - No caso de dissolução ou liquidação, patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos **C**otistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas **C**otas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao **FUNDO**.

Parágrafo **12º** - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do **p**atrimônio **L**íquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo **23º** - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

~~Parágrafo 4º – Após a partilha de que trata o Artigo 19 acima, 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 grave da ADMINISTRADORA.~~

~~Parágrafo 5º - 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 o **ADMINISTRADORA** do respectivo processo.~~

~~Parágrafo 6º - 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 neste Artigo 19 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a **ADMINISTRADORA** de figurar como parte dos processos.~~

~~Parágrafo 7º - 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 grave.~~

Parágrafo 38º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

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

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

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

Parágrafo 49º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO ~~IX~~ VIII – DAS COTAS

Art. 20 - As Cotas do **FUNDO** são de classe única, correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, não são resgatáveis e possuem a forma escritural e nominativa.

~~Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.~~

Parágrafo 12º - Cada Cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Parágrafo 23º - O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Parágrafo 34º - Todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 45º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

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

~~Parágrafo 6º O valor das Cotas do **FUNDO** será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação, na data de cálculo.~~

~~Parágrafo 7º A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.~~

CAPÍTULO IX – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Art. 21 - O patrimônio do **FUNDO** será representado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do **FUNDO**.~~O prazo máximo para distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que a **ADMINISTRADORA** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM.~~

~~Parágrafo 1º – As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no boletim de subscrição.~~

Art. 22 - As cotas de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional ou na forma do Artigo 24, nos termos do respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

Parágrafo Único - Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, observada a regulamentação aplicável.

Art. 23 - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no

mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

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

Art. 24 - A critério da ADMINISTRADORA, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como com direitos reais sobre bens imóveis, observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 472/08, bem como a política de investimentos do FUNDO.

~~Parágrafo 2º~~ Art 25 - As ~~€~~cotas, após integralizadas, somente serão negociadas ~~no mercado secundário de bolsa administrado pela~~ na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

~~Parágrafo 3º - 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 a ADMINISTRADORA, a alteração de seus dados cadastrais.~~

Parágrafo Único^{4º} - A subscrição de ~~€~~cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à pPolítica de iInvestimentos; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das ~~€~~cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

~~Parágrafo 5º - Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do FUNDO.~~

~~Art. 26~~ Art. 262 - Com vista à constituição do **FUNDO**, a 1ª (primeira) emissão de ~~€~~cotas do **FUNDO** (“1ª Emissão”) ocorreu nos seguintes termos:

- (i) No montante total de R\$ 259.150.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões, cento e cinquenta mil reais), divididos em 2.591.500 (dois milhões, quinhentos e noventa e um mil, e quinhentos) de ~~€~~cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma (“Volume Total da Oferta”), sendo certo que cada ~~€~~cotista deveria subscrever, no mínimo 100 (cem) ~~€~~cotas, totalizando o volume mínimo de investimento R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que seriam integralizadas em uma única data;
- (ii) Não foi admitida a subscrição parcial das ~~€~~cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, sendo que caso não fosse concluída a distribuição do Volume Total da Oferta, o

administrador do **FUNDO** deveria, imediatamente e conforme aplicável: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**; e (ii) proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima;

- (iii) O administrador do **FUNDO** poderia optar por aumentar a quantidade das cotas da 1ª Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no Artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Adicional”). O coordenador líder da oferta das cotas da 1ª Emissão poderia optar por distribuir um lote suplementar de cotas à quantidade das cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no Artigo 24 da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Suplementar”). Aplicou-se às cotas oriundas do exercício de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço das cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais cotas foi conduzida sob o regime de melhores esforços; e
- (iv) As cotas da 1ª Emissão de cotas do **FUNDO** foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data indicada no respectivo boletim de subscrição.

Art. 27 - O **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas ou processo de consulta formal, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme a deliberação da Assembleia Geral de cotistas que aprovar a nova emissão de cotas do **FUNDO**;

II. Aos cotistas em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na Assembleia Geral de cotistas que aprovar a nova emissão, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este que deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos na Assembleia Geral de Cotistas e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

III. Na nova emissão, deverá haver definição a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros, e quanto à cobrança ou não de taxa de ingresso; e

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

Parágrafo Único - Observado o disposto no caput, este Regulamento será atualizado pela ADMINISTRADORA com o suplemento de ofertas subsequentes, após o encerramento de cada nova emissão de cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Geral de cotistas.

Art. 28 - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente

subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

Art. 293 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas por um único Cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779/99, ~~de 19 de janeiro de 1999~~, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo **FUNDO**.

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

~~**Art. 24** - Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o **FUNDO** somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do **FUNDO**.~~

~~Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do **FUNDO** ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.~~

~~Parágrafo 2º - Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a **ADMINISTRADORA** obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** no período.~~

~~Parágrafo 3º - Sendo aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas nova emissão de Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital, tendo também previsão no respectivo compromisso de investimento a ser firmado, se for o caso.~~

~~Parágrafo 4º - Fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de Cotas pelo Fundo, não será outorgado aos Cotistas direito de preferência na subscrição das novas Cotas.~~

~~Parágrafo 5º - Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas em circulação, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes no mercado secundário. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega à **ADMINISTRADORA** dos documentos~~

~~necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas do Fundo.~~

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. ~~30~~²⁵ - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas ~~C~~^cotas;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- ~~VII. — Alteração do mercado em que as Cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;~~
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, caso tal procedimento seja admitido pelo Regulamento;
- ~~IX~~^{VIII}. Eleição e destituição de ~~r~~^rRepresentante dos ~~c~~^cCotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- ~~I~~^X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento; ~~e~~
- ~~XII. — A participação do Fundo em possíveis projetos de Expansão dos Shopping Centers;~~
- XII. Alteração da ~~T~~^taxa de ~~A~~^administração ~~;~~[;] e
- ~~XIV. — Contratação de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**, em caso de parte relacionada à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao consultor especializado do **FUNDO**, nos termos do artigo 31-A e 34 da Instrução CVM 472.~~

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

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

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos **C**otistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as **C**otas ~~do FUNDO~~ sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da ADMINISTRADORA ~~do Administrador~~ ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo 4º - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos **C**otistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos **C**otistas.

Art. 31~~26~~ - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

~~por correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista e disponibilizada na página da ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:~~

~~a) O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas;~~

~~b) A ADMINISTRADORA deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização;~~

~~c) a presença da totalidade dos Cotistas supre a ausência de convocação.~~

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

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais de Cotistas observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

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

I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das **A**sembleias **G**erais **O**rdinárias; e

II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das **A**sembleias **G**erais **E**xtraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das **C**otas emitidas ou o **R**epresentante dos **C**otistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser **O**rdinária e **E**xtraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da **A**sembleia **G**eral **O**rdinária.

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

Parágrafo 7º - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de **C**otistas.

Art. 3227 - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as **C**otas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas **A**sembleias **G**erais **O**rdinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e
- d) o relatório dos **R**epresentantes de **C**otistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger **R**epresentantes de **C**otistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação

em vigor; e

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

Parágrafo 3º - Caso ~~os~~ ~~C~~cotistas ou o ~~R~~Representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo ~~26-31~~ acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo ~~31-26~~, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 3328 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, ~~XII~~, ~~XIII~~ e ~~XIV~~ do Artigo ~~30-25~~ acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

II. Metade, no mínimo, das ~~C~~cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) ~~C~~cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de ~~C~~cotistas do **FUNDO** indicados no registro de ~~C~~cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos ~~C~~cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada ~~C~~cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de ~~A~~assembleias ~~G~~gerais ~~O~~ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de ~~A~~assembleias ~~G~~gerais ~~E~~xtraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

Parágrafo 5º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal. ~~A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à ADMINISTRADORA, de carta ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.~~

Parágrafo 6º - ~~Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a ADMINISTRADORA ou o intermediário com relação ao qual o Cotista esteja vinculado para fins do investimento no FUNDO, conforme o caso e conforme procedimentos de cada instituição.~~

Os ~~C~~cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

Art. 3429 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

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

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

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os ~~C~~cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

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

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de ~~C~~cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela

ADMINISTRADORA, em nome de **C**otistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 350 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os **C**otistas inscritos no registro de **C**otistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus **R**epresentantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

- I. A **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O **C**otista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O **C**otista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos **C**otistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais **C**otistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de **C**otas forem condôminos do bem com que concorreram para a integralização de **C**otas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, ~~de 15 de dezembro de 1976~~, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

~~Parágrafo 4º - Para fins do disposto no Parágrafo acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para 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 dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.~~

CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO

Art. 361 - Pela prestação dos serviços de administração, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor de mercado das **C**otas, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das **C**otas de emissão do **FUNDO** no mês anterior

ao do pagamento da remuneração.

Parágrafo 1º - Tais honorários são calculados diariamente e pagos mensalmente, até o 5º (quinto) ~~dia~~ útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

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

Parágrafo 3º - Não será cobrada taxa de performance ou de desempenho do **FUNDO**.

CAPÍTULO XIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 372 - Constituem encargos do Fundo, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. A ~~T~~taxa de ~~A~~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, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos ~~C~~cotistas, inclusive comunicações aos ~~C~~cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. Gastos com a distribuição primária de ~~C~~cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos ~~I~~imóveis que componham seu patrimônio, ~~bem como todos aqueles custos previstos na Convenção de Condomínio como sendo de responsabilidade dos coparticipantes, na proporção de suas participações;~~
- 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 relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo Artigo 10, Parágrafo 4º acima;
- 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 à realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. A taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja **Cotista**, se for o caso;

XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVII ~~abaixo~~.

Parágrafo 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo ou na regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

~~Parágrafo 2º — Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** obrigará-se a utilizar as disponibilidades do **FUNDO** para atender às exigibilidades do **FUNDO**, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:~~

~~(a) — pagamento dos encargos do **FUNDO**, descritos neste Capítulo X;~~

~~(b) — pagamento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários;~~

~~(c) — formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção do **FUNDO**, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades, na hipótese de liquidação do **FUNDO**; e~~

~~(d) — distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo **FUNDO**, nos termos estabelecidos no Capítulo XV abaixo.~~

CAPÍTULO XII ~~III~~ V — DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 383 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO**, e a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de

Cotistas.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, consultor especializado ou pessoas a elas ligadas;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou consultor especializado para prestação de serviços para o **FUNDO**; e
- V. ~~a~~ A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, do consultor especializado, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou consultor especializado, 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.

Parágrafo 3º - As demais operações entre o **FUNDO** e o empreendedor estão sujeitas à 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 XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 394 - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

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

Art. ~~35-40~~ - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas ~~semestralmente~~anualmente, por auditor independente registrado na CVM, sendo que os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADORA**.

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

Art. ~~4136~~ - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

~~CAPÍTULO XVI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO~~

~~**Art. 37** – As demonstrações contábeis do **FUNDO**, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor no que se refere à contabilização dos ativos integrantes da Carteira do **FUNDO**.~~

~~Parágrafo Único – Caso a **ADMINISTRADORA** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.~~

~~CAPÍTULO XVII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS~~

Art. ~~4238~~ - A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Art. ~~4339~~ - O **FUNDO** deve distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) ~~d~~dia ~~ú~~til do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 2º - O percentual mínimo a que se refere ~~Parágrafo 1º~~o caput deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º deste Artigo os titulares de Cotas do **FUNDO** no fechamento do último dia útil de cada mês referente ao recebimento

dos recursos pelo **FUNDO**, ~~de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.~~

Parágrafo 4º - Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

~~Parágrafo 4º — Entende-se por resultado do **FUNDO** o quanto previsto pela regulamentação em vigor.~~

Parágrafo 5º - Para arcar com as despesas extraordinárias do Imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada 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. Entende-se por “despesas extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do Imóvel, e que sejam de responsabilidade do proprietário do Imóvel nos termos usualmente firmados nos contratos de locação em referência, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91, a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; e
- V. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

~~Parágrafo 6º — Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao da realização da referida 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**.~~

~~Parágrafo 7º — O Fundo somente realizará a distribuição de rendimentos a partir do mês subsequente ao que ocorrer a integralização das respectivas Cotas.~~

CAPÍTULO XVIII – DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do **FUNDO**:

Art. 449 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Art. 451 - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo **FUNDO** nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033, ~~de 21 de dezembro de 2004 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte~~ 04 (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, ~~de 31 de agosto de 20~~ 15).

Art. 462 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Tributação dos **Cotistas** do **FUNDO**:

Art. 473 - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer **Cotista**, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

- I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) **Cotistas**; e
- II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

Parágrafo 3º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da **ADMINISTRADORA**, no sentido de se manter o **FUNDO** com as características previstas na alínea “(I)” do Parágrafo 1º e no Parágrafo 2º deste Artigo; já quanto à alínea “(II)” do Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o **FUNDO** na isenção de tributação constante da Lei 9.779/99. Além das medidas descritas neste Parágrafo 3º, a **ADMINISTRADORA** não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus Cotistas.

Parágrafo 4º - Nos casos de pessoa jurídica ou pessoa física não acobertada pela isenção, o

imposto retido do **FUNDO** poderá ser compensado com o retido do Cotista na proporção de sua participação no **FUNDO** (Artigo 36, Parágrafos 2º, 3º e 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Art. 484 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de **Cotistas** do **FUNDO** por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme legislação aplicável.

Art. 495 - Nada obstante o comprometimento da **ADMINISTRADORA** com todas as suas obrigações legais, inclusive a realizar todos os recolhimentos tributários aplicáveis, a **ADMINISTRADORA** não garante ou dispõe de efetivo controle no sentido de manter o **FUNDO** dentro das características tributárias previstas neste Regulamento, podendo assim ocorrer alterações no tratamento tributário do **FUNDO** e/ou dos seus **Cotistas**.

CAPÍTULO ~~XIX~~ XVII – DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Art. 5046 - A Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** poderá eleger até 03 (três) **Representantes** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **Cotistas**.

Parágrafo 1º - A eleição dos **Representantes** de **Cotistas** pode ser aprovada pela maioria dos **Cotistas** presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de **Cotistas** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **Cotistas**; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de **Cotistas** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **Cotistas**.

Parágrafo 2º - Os **Representantes** de **Cotistas** deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de **Representante** dos Cotistas é indelegável.

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

- I. Ser **Cotista** do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento

imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

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

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

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

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

CAPÍTULO XX — DOS FATORES DE RISCO

~~**Art. 47** — 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**, os quais, sem prejuízo de outros fatores de risco constantes dos prospectos de ofertas públicas de Cotas do **FUNDO**, incluem os descritos abaixo, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.~~

~~(i) — **Riscos relacionados à 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 convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.~~

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

~~(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 das locações dos Shopping Centers. Os Cotistas do **FUNDO** farão jus ao~~

recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo **FUNDO**, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Imóveis que compõem os Shopping Centers objeto de investimento por parte do Fundo, 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 Shopping Centers, desta forma, 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**, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, 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. Adicionalmente, não será outorgado direito de preferência aos Cotistas do **FUNDO** para a subscrição de novas cotas a serem emitidas pelo **FUNDO**.

(v) — **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da GSB ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do **Administrador** ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

(vi) — **Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis.** Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data da auditoria legal poderão ter impacto negativo para o **FUNDO** e para os Cotistas. Os Imóveis serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis os quais serão apresentados pela GSB. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos posteriores à emissão dos documentos apresentados para a auditoria legal que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis poderão (i) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo **FUNDO**; (ii) comprometer a validade e a segurança da aquisição de um determinado Imóvel. Tais situações poderão ter impactos negativos para o **FUNDO**, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

(vii) — **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante em Imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis que compõem a carteira de investimentos do **FUNDO**. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve

~~pagar ao FUNDO, na qualidade de proprietário do Imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao FUNDO pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do FUNDO.~~

~~(viii) Risco de despesas extraordinárias. O FUNDO, na qualidade de proprietário dos Imóveis que compõem os Shopping Centers, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção de tais Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do FUNDO. O FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.~~

~~(ix) Risco de diluição nos Ativos Imobiliários. Poderá haver necessidade de novos aportes de capital na eventualidade dos rendimentos obtidos com os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO não serem suficientes para arcar com os encargos do FUNDO. Caso o FUNDO opte por não realizar aportes que sejam necessários à manutenção, conservação e reparo dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, os demais coproprietários dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO poderão fazê-lo e, nesta hipótese, o FUNDO poderá ter sua participação nos diluída, conforme vier a ser estabelecido na Convenção de Condomínio Civil.~~

~~(x) Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o FUNDO. Adicionalmente, na qualidade de coproprietário dos Imóveis, o FUNDO poderá ser responsabilizado pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente o FUNDO e a sua rentabilidade.~~

~~(xi) Risco de concentração da carteira do FUNDO. O FUNDO destinará os recursos captados para a aquisição dos Shopping Centers, que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua Política de Investimento. Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os ativos que o FUNDO deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do FUNDO, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Shopping Centers e Ativos de Renda Fixa.~~

~~(xii) Riscos tributários. A Lei nº 9.779/99, 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.

Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo ~~FUNDO~~, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o ~~FUNDO~~ invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo ~~FUNDO~~ cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o ~~FUNDO~~ possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do ~~FUNDO~~ ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo ~~FUNDO~~ estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, 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.

(xiii) ~~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.

(xiv) ~~Riscos macroeconômicos gerais.~~ O ~~FUNDO~~ está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas

nacionais e internacionais.

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. 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, e poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão 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.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro. 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. O FUNDOS desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

~~(xv) — Riscos de Alteração nos Mercados de Outros Países. O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.~~

~~(xvi) — Desempenho Passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo FUNDO no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.~~

~~(xvii) — Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.~~

~~(xviii) — Risco de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas. Eventual alteração na legislação aplicável ao FUNDO, aos Cotistas e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, pode impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do FUNDO.~~

~~(xix) — Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis. Presentemente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM. Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, incluindo, entre outros, aqueles listados abaixo, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo: a) CPC 00 – Pronunciamento Técnico detalhando a Estrutura Conceitual para a elaboração e apresentação das demonstrações contábeis; b) CPC 01 – Pronunciamento Técnico sobre Redução ao valor recuperável dos ativos; c) CPC 08 – Pronunciamento Técnico sobre custos de transação e prêmios na emissão de TVM; d) CPC 17 – Pronunciamento Técnico sobre contratos de construção; e) CPC 28 – Pronunciamento Técnico sobre propriedades para investimento; f) CPC 30 – Pronunciamento~~

~~Técnico sobre reconhecimento de receitas; g) CPC 38, 39 e 40 – Pronunciamentos Técnicos sobre reconhecimento, mensuração, apresentação e evidenciação de Instrumentos Financeiros; h) ICPC 02 – Interpretação Técnica sobre contratos de construção do setor imobiliário; i) OCP 01 – Orientação Técnica referente a entidades de incorporação imobiliária.~~

~~Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio do **FUNDO** devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das Cotas do **FUNDO** e consequentemente o valor de mercado em que elas são negociadas, podendo causar perdas aos cotistas, caso haja redução no valor patrimonial do **FUNDO**.~~

~~(xx) – **Risco de Crédito dos Ativos de Renda Fixa Integrantes da Carteira do FUNDO.** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas Cotas.~~

~~(xxi) – **Riscos de Flutuações no valor dos Imóveis que integrarão o patrimônio do FUNDO.** O valor dos imóveis que integrarão a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do **FUNDO** decorrentes de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.~~

~~(xxii) – **Riscos de crédito relacionado aos locatários.** Os Cotistas do **FUNDO** terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação para o **FUNDO**. Dessa forma, o **FUNDO** estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.~~

~~(xxiii) – **Risco de atraso e interrupção na construção e/ou na Expansão dos Shopping Centers.** Tendo em vista que o **FUNDO** poderá investir em Shopping Centers que se estejam em fase de construção, bem como em fase de Expansão, em caso de atraso na conclusão das respectivas obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade do **FUNDO**. O construtor do Shopping Center e/ou~~

~~o responsável por sua Expansão pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção do Shopping Center e à sua Expansão.~~

~~(xxiv) **Risco de Vacância.** Tendo em vista que o **FUNDO** tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Shopping Centers, ainda que a empresa administradora do Shopping Center seja ativa e probo na condução da gestão das locações e exploração do Shopping Center, a rentabilidade do **FUNDO** poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.~~

~~(xxv) **Risco relativo à prévia existência de ônus reais em Imóveis adquiridos Fundo, bem como à possível obtenção de financiamento para a realização das obras de construção e/ou da Expansão dos Shopping Centers.** A política de investimento do Fundo prevê a possibilidade deste adquirir Imóveis em que constem ônus reais ou gravames previamente constituídos, inclusive em virtude de financiamento ou empréstimo tomado junto a instituições financeiras, para fins da realização da construção e/ou da Expansão de Shopping Centers. Desse modo, há o risco desses ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo e, em caso de inadimplemento de tais obrigações por parte de seus tomadores, os Imóveis poderão ser objeto de execução por parte dos credores de tais obrigações, podendo acarretar perdas ao Fundo e a seus Cotistas.~~

~~(xxvi) **Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas.** Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de Shopping Center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. O desempenho de Shopping Centers em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculada com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos Shopping Centers, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos Shopping Centers, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados do Shopping Center e, conseqüentemente, do Fundo. Os resultados e o movimento em Shopping Centers podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o Shopping Center está localizado, a abertura de outros *shopping centers* e o fechamento ou queda de atratividade das lojas no Shopping Center investido pelo Fundo.~~

~~Uma redução no movimento do Shopping Center como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do Shopping Center e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade do Shopping Center, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento do Shopping Center pode gerar dificuldade~~

~~aos lojistas e, consequentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no Shopping Center investido pelo Fundo. Adicionalmente, o aumento das receitas de Shopping Center e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos Shopping Centers, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, ou seja, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o setor de *shopping center* pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, consequentemente, das receitas dos Shopping Centers, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.~~

~~(xxvii) **Risco oriundo dos contratos de locação.** Os contratos de locação são regidos pela Lei 8.245/91, Lei de Locação, do qual se originam determinados direitos ao locatário caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei. Nesse sentido, existe a possibilidade de que algumas das lojas preencham os requisitos para eventual renovação compulsória do contrato de locação, o que pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para o Fundo, são eles: (i) caso se deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário, visando renovar e/ou adaptar o perfil do Shopping Center, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no Shopping Center por um novo período contratual; e (ii) caso se deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, o Shopping Center fica sujeito à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista, ou seja, a renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel, se decididos contrariamente aos interesses do Fundo, podem afetar a condução dos negócios do Shopping Center e impactar de forma adversa em seus resultados operacionais.~~

~~(xxviii) **Risco da Aquisição pelo Fundo de posição minoritária nos Shopping Centers.** A GSB, diretamente ou por meio de outras sociedades de seu Grupo Econômico, será a titular da maior parte da fração ideal dos Shopping Centers. Portanto, o Fundo terá uma parcela minoritária dos Shopping Centers, o que poderá limitar o seu poder de decisão quanto aos assuntos relacionados aos Shopping Centers e, consequentemente, afetar negativamente os interesses dos Cotistas. Ademais, considerando que a GSB tem a parcela majoritária na participação dos Shopping Centers, as decisões por ela tomadas no âmbito da Assembleia Geral do Condomínio, inclusive com relação ao aumento das despesas ou a realização de despesas extraordinárias ou obras de revitalização, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo.~~

~~(xxix) **Risco da alta competitividade no setor de *shopping center* no Brasil.** O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* têm levado a modificações nos *shopping centers*~~

existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Companhias especializadas no ramo de *shopping centers*, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de *shopping centers* no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades dos Shopping Centers podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração do Shopping Center não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

~~(xxx) Risco normativo para o setor de shopping center e à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário.~~ O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição, a exploração e a expansão dos Shopping Centers pelo Fundo estão condicionadas, sem limitação, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, locação, condomínio uso do solo, proteção ao meio ambiente e de proteção ao consumidor, à obtenção de autorizações e licenças específicas e à aprovação de autoridades governamentais. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão (a) 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, e (b) implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente as atividades dos empreendimentos que compõem a carteira do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida pelo Shopping Center, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso o Shopping Center viole ou deixe de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenha ou renove suas licenças ou autorizações, poderá sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças, proibição de seu funcionamento e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do Shopping Center, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento de *shopping center*, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de determinada matéria, a atividade de *shopping center* terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso

relevante nos negócios e resultados dos Shopping Centers que integrarão o patrimônio do Fundo.

A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de *shopping center* já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de *shopping center*. 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 dos Shopping Centers que integrarão o patrimônio do Fundo, o que poderá prejudicar a rentabilidade dos mesmos.

~~(xxxi) **Risco relacionado à dependência de Serviços Públicos, em especial os de água e energia elétrica.** Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários pelo Fundo, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das atividades nos empreendimentos que constituem o patrimônio do Fundo. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e ao funcionamento dos imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.~~

~~(xxxii) **Risco de sinistro e de perdas decorrentes de sinistros não cobertos pelos seguros contratados.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel 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, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá ser prejudicada.~~

Adicionalmente, 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 pode ser perdido, obrigando o Fundo a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma e resultando, portanto, em possível prejuízo para o Shopping Center e para o Fundo. 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.

Ademais, o Shopping Center poderá não ser capaz de renovar as apólices de seguro em melhores ou nas mesmas condições contratadas, o que pode gerar um efeito adverso relevante.

~~(xxxiii) **Risco advindo de acidentes.** O Shopping Center, por ser local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências,~~

~~independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à imagem do Shopping Center e seu gestor. 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 do Shopping Center.~~

~~Ademais, a ocorrência de acidentes em suas dependências pode levar à responsabilização civil do Shopping Center e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.~~

~~(xxxiv) **Riscos de eventuais reclamações de terceiros.** Na qualidade de compromissário comprador e futuro proprietário dos imóveis que venham a integrar seu patrimônio e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.~~

~~(xxxv) **Risco relativo ao Estudo de Viabilidade.** A empresa especializada contratada para realizar a avaliação dos Ativos Imobiliários será a responsável pela elaboração dos estudos de viabilidade econômico-financeira referentes às Emissões de Cotas, os quais podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, expondo o Fundo ao risco de eventual divergência entre a realidade do mercado e os dados apontados no estudo de viabilidade econômico-financeira, e consequentemente ao risco de inadequação dos investimentos realizados pelo Fundo em relação ao atual cenário do mercado de atuação do Fundo.~~

~~(xxxvi) **Riscos de engenharia e de construção na obra dos Shopping Centers.** Os Shopping Centers serão construídos de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os projetos de engenharia dos Shopping Centers podem não ter previsão contra a ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc, bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção dos Shopping Centers. A ocorrência de quaisquer dos casos fortuitos descritos acima ou a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia poderá prejudicar o funcionamento dos Shopping Centers e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.~~

~~(xxxvii) **Riscos das obrigações assumidas junto a órgãos públicos.** Os Shopping Centers poderão ter que assumir obrigações junto aos órgãos públicos para a conclusão da sua construção ou expansão e, ainda, para o exercício das suas atividades. As referidas obrigações, caso não sejam cumpridas, poderão ensejar multas ou, ainda, ensejar conforme o caso, a paralisação da construção ou expansão e o fechamento dos Shopping Centers, o que pode vir a impactar~~

~~negativamente o rendimento dos cotistas. Adicionalmente, o cumprimento das obrigações podem gerar custos adicionais para os Shopping Centers, que podem impactar negativamente o valor do rendimento das Cotas.~~

~~(xxxviii) **Risco de Imagem.** A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários poderá prejudicar a imagem dos Shopping Centers e, portanto, acarretar uma diminuição na frequência do seu público consumidor, bem como prejudicar a potencialidade de locação dos seus espaços comerciais à terceiros e o valor do aluguel por metro quadrado. A diminuição da rentabilidade dos Shopping Centers devido a ocorrência de fatos extraordinários relativos que prejudiquem a sua imagem acarretará a diminuição da rentabilidade do Fundo.~~

~~(xxxix) **Risco de Derivativos:** É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Entretanto, não há garantias de que as operações com derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge), não acarretem quaisquer perdas para o Fundo.~~

~~(xl) **Risco Relativo ao Pagamento de Prêmios de Locação:** No âmbito da aquisição dos Shopping Centers, administrados ou construídos pela GSB, poderão ser adquiridos Shopping Centers ainda em fase de construção. Dessa forma, com o objetivo de garantir o fluxo de rendimentos necessário ao Fundo, durante o período em que tais Shopping Centers ainda permanecerem em fase de construção, e consequentemente não forem geradas receitas oriundas de sua exploração comercial, poderá ser garantido ou pago pela GSB o prêmio de locação, de modo a garantir ao Fundo fluxo de rendimentos durante o período de construção do respectivo Shopping Center, bem como durante determinado período posterior à efetiva construção e licenciamento do Shopping Center, de acordo com os termos do “Instrumento Particular de Contrato de Prêmio de Locação” a ser oportunamente celebrado.~~

~~Dado o acima exposto, quando da aquisição de Shopping Centers em fase de construção, o Fundo estará sujeito, direta ou indiretamente, ao risco de crédito da GSB e, portanto, a fatores estranhos às atividades do Fundo, sendo que, deste modo, caso seja afetada a capacidade de crédito da GSB e, consequentemente, a capacidade da GSB de garantir ou pagar o prêmio de locação durante o prazo de vigência do “Instrumento Particular de Contrato de Prêmio de Locação”, tal fator poderá refletir diretamente na diminuição das receitas auferidas pelo Fundo.~~

~~(xli) **Risco de Bloqueio à Negociação das Cotas:** As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na B3 até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso, as Cotas objeto de distribuição pública somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da oferta das Cotas do Fundo. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento da oferta das Cotas do Fundo, não poderá realizar esse desinvestimento por meio da negociação de suas Cotas no ambiente da B3.~~

~~(xlili) **Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas a Critério do Administrador:** Nos termos do Capítulo VIII do Regulamento, as Cotas serão amortizadas, a critério do Administrador, sob a~~

~~orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou pagamentos relativos aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.~~

~~Dessa forma os Cotistas estão expostos ao risco de sofrerem uma perda imediata em seu investimento, uma vez verificada a situação acima descrita, caso a venda dos Ativos Imobiliários do Fundo seja realizada por valor inferior ao seu valor patrimonial, o que consequentemente acarretará em valores de amortização das Cotas do Fundo inferiores ao valor patrimonial e/ou valor de mercado dessas Cotas.~~

~~(xlili) **Risco de eventual conflito de interesses envolvendo a GSB.** Considerando que o Fundo tem por objeto adquirir e explorar, direta ou indiretamente Shopping Centers, construídos ou em fase de construção e/ou expansão, desde que desenvolvidos e/ou administrados pela GSB, para posterior alienação, locação ou arrendamento, e que o Fundo firmará o Contrato de Consultoria Imobiliária, por meio do qual a GSB será contratada como consultora imobiliária do Fundo, e, tendo em vista que os interesses do Consultor Imobiliário não são necessariamente convergentes com os interesses dos Cotistas, pode-se ensejar um potencial conflito de interesses. Observa-se, ainda, que a GSB poderá acumular a posição de garantidora ou devedora, conforme o caso, em relação ao pagamento do Prêmio de Locação, o que pode ensejar situação de potencial conflito de interesses.~~

~~(xliv) **Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.~~

CAPÍTULO XVIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 5148 - O direito de voto do Fundo em assembleias das companhias investidas e outros ativos investidos pelo **FUNDO** ~~Fundo~~ será exercido pela **GESTORA**, ou por ~~R~~representante legalmente constituído, disponível para consulta no site da **GESTORA**.

Art. 5249 - Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.