

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII
CNPJ/MF nº 17.590.518/0001-25**

SÃO PAULO, 21 DE SETEMBRO DE 2016.

CAPÍTULO I - DO FUNDO

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

1.2. Público Alvo. O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

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

<u>“Administrador”</u> :	SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.285.390/0001-40, com endereço eletrônico www.socopa.com.br ;
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	A assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento;
<u>“Ativos Imobiliários”</u> :	Os ativos imobiliários descritos no item 3.1 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>“Auditor Independente”</u> :	A empresa de Auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo;

<u>“BM&FBOVESPA”:</u>	BM&FBOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS;
<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>“Contrato de Gestão”:</u>	Contrato a ser firmado entre o Fundo e o Gestor de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão de carteira 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>“Custodiante”:</u>	BANCO PAULISTA S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 2º andar, CEP 01451-903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.820.817/0001-09, regularmente credenciada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia e controladoria das Cotas do Fundo;
<u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”:</u>	Qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas;
<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 BM&FBOVESPA;
<u>“Encargos do Fundo”:</u>	Custos e despesas descritos no Item 10.1 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo;
<u>“Expansão”:</u>	Projetos de construção para expansão dos Shopping Centers que comporão o patrimônio do Fundo;

“Fundo”:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII;

“Gestor”:

ACB Capital Gestão de Investimentos LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício de gestão profissional de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, 221, cj. 115 e 116, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.254.708/0001-71, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 13.427, expedido em 6 de dezembro de 2013. ;

“Grupo Econômico”:

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, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF 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 409”:

Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Instrução CVM 472”:

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

“Laudo de Avaliação”:

Laudo de avaliação do Imóvel elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I 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;

<u>“Lei nº 9.779/99”:</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
<u>“Lei nº 11.033/04”:</u>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei nº 11.196/05”:</u>	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 Item 14.1, abaixo;
<u>“Política de Investimento”:</u>	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
<u>“Regulamento”:</u>	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
<u>“Reserva de Contingência”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 15.1.2, 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 Item 9.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objeto. 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 GSB, para posterior alienação, locação ou arrendamento, sendo que 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 bens e direitos ("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.

3.1.1. A GSB não está obrigada a (i) oferecer Ativos Imobiliários para que sejam adquiridos pelo Fundo, ou (ii) dar direito de preferência ao Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários que desenvolver ou pretender alienar a qualquer título a terceiros.

3.2. Política de Investimento. Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, observada a Política de Investimento 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.

3.2.1. O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário.

3.2.2. O Fundo poderá, a critério do Gestor, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

3.2.3. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sem quaisquer limites de concentração por região geográfica ou demográfica.

3.2.4. O Administrador, independentemente de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, poderá (i) mediante proposta previamente enviada pelo Gestor, adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como (ii) mediante proposta previamente enviada pelo Consultor Imobiliário, locar ou arrendar os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

3.2.5. Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

3.2.6. O Administrador 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.

3.2.7. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas ou investidas em Ativos Imobiliários serão aplicadas pelo Gestor em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2.8. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

3.2.9. 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, o Administrador 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.

3.2.10. O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.2.11. 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 item 7.4 deste Regulamento, na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, não será outorgado direito de preferência aos Cotistas na subscrição das novas Cotas.

3.2.12. 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, 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.

3.3. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre igual a, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

3.4. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas e efetivamente subscritas.

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

4.1. Administração e Prestação de Serviços. As atividades de administração do Fundo, bem como de escrituração das Cotas do Fundo, serão exercidas pela **SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, conforme acima qualificada.

4.1.1. Observado o disposto no item 3.2.9 deste Regulamento, as atividades de custódia e controladoria de Cotas do Fundo serão exercidas pela Custodiante, a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo.

4.1.2. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de cotistas.

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

4.1.4. As atividades de gestão do caixa do Fundo serão exercidas pelo Gestor.

4.1.5. As atividades de consultoria imobiliária, prevista no inciso II do artigo 31 da Instrução CVM 472 serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.

4.2. Limitações do Administrador. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo, isto é sem a necessidade de prévia aprovação dos cotistas.

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

4.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, 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 imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

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

4.3.3. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, 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.

4.3.4. Concluída (a) a substituição do Administrador, nos termos do Item 4.3.1., inciso “ii”, acima; ou (b) a liquidação do Fundo, observado o disposto no item 5.3 do presente Regulamento, conforme o caso, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave.

4.3.5. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

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

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

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

I. Adquirir os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

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

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

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

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa ao Imóvel e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos Representantes do Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

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

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que serão arcadas pelo Fundo;

VII. observado o disposto no item 3.2.9 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 informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso III, acima, até o término do procedimento;

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

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

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

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

4.4.1. Não obstante a contratação dos prestadores de serviço já previstos no presente Regulamento, o Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

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 das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros; e
- V. Auditoria independente.

4.4.2. Observada a regulamentação em vigor, o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, um formador de mercado para as Cotas do Fundo.

4.5. Atribuições do Gestor. Ao Gestor caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Gestão:

- I. Prospectar e propor ao Administrador oportunidades de aquisição e alienação de Ativos Imobiliários;
- II. Assessorar o Administrador nas negociações envolvendo a aquisição e alienação de Ativos Imobiliários;
- III. Gerir o caixa do Fundo, com decisão dos Ativos de Renda Fixa a serem adquiridos com vistas a manter a liquidez necessária;
- IV. Assessorar o Administrador nas decisões relativas à distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas, nos termos do presente Regulamento;
- V. Empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;
- VI. Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- VII. Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;
- VIII. Acompanhar as atividades exercidas pela GSB, que prestará os serviços de administração dos Shopping Centers que comporão o patrimônio do Fundo, com a elaboração de relatório analítico semestral contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, apurado de acordo com a análise técnica especialmente realizada para esse fim e com os critérios de orientação usualmente praticados, os quais deverão estar devidamente indicados no relatório, conforme estabelece o artigo 39 da Instrução CVM 472;
- IX. Analisar e monitorar as demonstrações de resultados obtidos pelos Shopping Centers;

X. Preparar e entregar ao Administrador, até o primeiro dia útil do mês de fevereiro e de agosto de cada ano, relatório semestral contemplando análise técnica conclusiva no âmbito das atividades elencadas nas alíneas “VIII” e “IX”; e

XI. Indicar empresa especializada responsável por realizar a avaliação anual dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, nos termos do Inciso I do Item 14.1 abaixo.

XII. O Gestor exercerá a política de voto do Fundo relativa aos investimentos que fazem parte da carteira do Fundo, conforme Política de Voto constante do endereço eletrônico do Gestor www.acbcapital.com.br

4.6. Atribuições do Consultor Imobiliário. Ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

I. Assessorar o Administrador 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 o Administrador 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 ao Administrador 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 o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO V – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

5.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

5.2. Amortização. 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, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

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

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

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

5.3.3. Após a partilha de que trata o Item 5.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave do Administrador.

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

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

5.3.6. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por 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.

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

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

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

CAPÍTULO VI – DOS FATORES DE RISCO

6.1. Fatores de Risco. 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, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

6.2. Risco do Fundo não entrar em Funcionamento. O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o Volume Total da Oferta (definido abaixo), ou caso a CVM não conceda o registro de funcionamento do Fundo ou da 1ª Emissão. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá, 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, 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.

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. 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.

6.12. 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.

6.13. 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.

6.14. 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.

6.15. 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.

6.16. 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 Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

6.17. 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.

6.18. 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.

6.19. 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.

6.20. 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.

6.21. 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.

6.22. 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.

6.23. 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.

6.24. 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.

6.25. 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.

6.26. 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 proba na condução da gestão das locações e exploração do Shopping Center, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

6.27. 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.

6.28. 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, das receitas dos Shopping Centers, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.

6.29. 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.

6.30. 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.

6.31. 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.

6.32. 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, conseqüentemente, 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.

6.33. 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.

6.34. 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 prejuízos 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.

6.35. 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.

6.36. 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.

6.37. 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.

6.38. 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, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

6.39 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.

6.40. 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.

6.41. 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.

6.42. 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 conseqüentemente 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, conseqüentemente, 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.

6.43. Risco de Bloqueio à Negociação das Cotas: As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na BM&FBOVESPA 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 BM&FBOVESPA.

6.44. Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas a Critério do Administrador: Nos termos do item 5.2 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.

6.45. 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.

6.46. 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 VII – DAS COTAS

7.1. Características das Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

7.1.1. 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.

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

7.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

7.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 7.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

7.1.3.3. O Administrador 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, 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.

7.1.4. Os Cotistas do Fundo:

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

7.1.5 O prazo máximo para distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM.

7.1.6. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no boletim de subscrição.

7.1.7. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

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

7.1.9. 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 Política de Investimento; 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.

7.1.10. Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

7.1.11. Não haverá resgate de Cotas.

7.2. Emissões de Cotas. O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“1ª Emissão”) 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 deverá subscrever, no mínimo 100 (cem) Cotas, totalizando o volume mínimo de investimento R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que serão integralizadas em uma única data.

7.2.1. Não será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, sendo que caso não seja concluída a distribuição do Volume total da Oferta, o Administrador deverá, 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

7.2.2. O Administrador poderá 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 poderá 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”). Aplicar-se-ão 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 será conduzida sob o regime de melhores esforços.

7.2.3. As Cotas da 1ª Emissão de Cotas do Fundo serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data indicada no respectivo boletim de subscrição.

7.2.4. Ressalvado o disposto no Item 7.5 abaixo, não haverá limites máximos para a subscrição de Cotas por um mesmo investidor.

7.3. Novas Emissões de Cotas. 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.

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

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

7.3.3. Sendo aprovada pela Assembleia Geral 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.

7.4. Direito de Preferência. 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.

7.4.1. 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 ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas do Fundo.

7.5. O percentual máximo de Cotas do Fundo que o incorporador, construtor e sócios dos empreendimentos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo poderão subscrever ou adquirir no mercado, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento), não se aplicando ao Fundo a tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do art. 2º da Lei 9.779/99.

CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL

8.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição do Administrador e a escolha de seus substituto;
- IV. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- V. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

- VI. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VII. Deliberação sobre a alteração do mercado em que as Cotas do Fundo são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, caso tal procedimento venha ser admitido, nos termos da deliberação que alterar o presente Regulamento;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Capítulo XVIII, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. Aprovações atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, desta Instrução CVM 472 e do Capítulo XII deste Regulamento; e
- XII. Deliberação sobre a participação do Fundo em possíveis projetos de Expansão dos Shopping Centers.
- XIII. Alteração da Taxa de Administração nos termos do Artigo 36 da Instrução CVM 472.

8.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

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

8.1.2.1. As alterações referidas no *caput* devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

8.2. Convocação.

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- (i) 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.
- (ii) o Administrador 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, e mantê-los lá até a sua realização.

(iii) a presença da totalidade dos cotistas supre a ausência de convocação.

8.2.1. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias;
e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

8.2.2. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, o representante dos cotistas ou os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. Referida solicitação deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

8.2.4. A Assembleia Geral de cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo.

8.2.5. Para fins do disposto acima, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas.

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

8.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

8.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador por meio de carta, correio eletrônico ou telegrama.

8.5. Voto. A cada Cota corresponde um voto na Assembleia Geral de Cotistas. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

8.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

8.7. Quoruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Item 8.7.1 abaixo.

8.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas subscritas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XIII do Item 8.1 acima e que representem:

- a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

8.7.2. Os percentuais de que trata o item 8.7.1 acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

8.8. Lista de Cotistas. É facultado a qualquer Cotista que detenham, isolada ou conjuntamente 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas solicitar de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 8.5.2, acima.

8.8.1. O Administrador, após receber a solicitação de que trata o Item 8.8, acima, deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

8.8.2. Nas hipóteses previstas no item 8.8, o Administrador do fundo pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

8.8.3. É vedado ao Administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 8.8;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no subitem 8.8.2.

8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO IX – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. Taxa de Administração. O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), corrigida anualmente pelo IGP-M (FGV) – Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas. Na falta deste índice ou em caso de sua variação negativa, haverá a aplicação de qualquer outro índice de reajuste, não ocorrendo, em qualquer hipótese, apuração a menor do valor mensal ora convencionado. (“Taxa de Administração”).

9.1.1. O Gestor receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, uma remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) corrigido anualmente pelo IGP-M (FGV), conforme o item 9.1 acima, sendo que a remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, conforme estabelecido no Contrato de Gestão.

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

9.1.3. Não será cobrada taxa de performance ou de desempenho do Fundo.

9.2. Remuneração do Consultor Imobiliário. O Consultor Imobiliário receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) corrigido anualmente pelo IGP-M (FGV), conforme o item 9.1 acima, sendo que a remuneração do Consultor Imobiliário será arcada diretamente pelo Fundo, nos termos do inciso VIII do item 10.1 deste Regulamento, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, conforme estabelecido no Contrato de Consultoria Imobiliária.

9.3. Taxa de Custódia. A Custodiante, pelos serviços de custódia e controladoria prestados ao Fundo, receberá remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigido anualmente pelo IGP-M (FGV), conforme item 9.1 acima, sendo que a remuneração da Custodiante será arcada diretamente pelo Fundo, nos termos do inciso XI do item 10.1 do presente Regulamento, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido.

CAPÍTULO X – DOS ENCARGOS DO FUNDO

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

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham seu patrimônio, 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 de consultoria especializada, inclusive do Consultor Imobiliário, bem como os honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;

IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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 art. 25 desta Instrução.

10.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

10.3. Ordem de Alocação de Recursos. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação do Fundo, o Administrador obrigar-se-á 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 XI – DAS INFORMAÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

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

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

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

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

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

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

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

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

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

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

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

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

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

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

11.1.4. Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e na rede mundial de computadores (www.socopa.com.br); e (ii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.

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

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Prospecto, se for o caso, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- IV. Fatos relevantes.

CAPÍTULO XII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

12.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, e o Administrador e/ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pelo Fundo de imóvel de propriedade do Administrador ou do Gestor, ou de pessoas a eles ligadas;

II. A Alienação, locação ou arrendamento ou exploração de imóvel ou direito real sobre imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, ou pessoas a elas ligadas;

III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação de serviços para o Fundo; e

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 desta Instrução CVM 472.

12.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do Gestor, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, 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.

12.1.3. As demais operações entre o Fundo e a empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

12.2. Situações que Não Configuram Conflito de Interesse. Não configura situação de conflito (i) a aquisição de Ativos de Renda Fixa emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pelo Administrador, respeitando-se os limites da legislação em vigor; (ii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico do Administrador ou do Gestor para realizar a distribuição de cotas do Fundo ou a custódia dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, desde que as respectivas comissões pagas estejam de acordo com os parâmetros de mercado; e (iii) a aquisição, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

13.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa o Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

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

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

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

CAPÍTULO XIV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

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

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

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

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

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

14.2.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

15.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 8.1 acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

15.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias do Imóvel integrante do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada Reserva de Contingência pelo Administrador, 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.

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

15.1.4. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, 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 pelo Administrador.

15.1.5. O Fundo somente realizará a distribuição de rendimentos a partir do mês subsequente ao que ocorrer a integralização das respectivas Cotas.

15.1.6. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 15.1.4 acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVI – DAS VEDAÇÕES

16.1. Vedações ao Administrador. É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

- IX. Sem prejuízo do disposto no Item 12.2 deste Regulamento, e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º deste Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de 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.

16.1.1. É vedado, ainda, ao Administrador:

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

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Condições para Isenção Fiscal. 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.

17.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 17.1, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

17.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

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

17.1.3. Para os fins do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 17.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária. Adicionalmente, nos termos do Inciso I, do Item 17.1 acima, o Administrador 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 9.779/1999. Além das medidas descritas neste Item, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

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

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

17.1.6. Nada obstante o comprometimento do Administrador com todas as suas obrigações legais, inclusive a realizar todos os recolhimentos tributários aplicáveis, o Administrador 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 XVIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

18.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

18.2. Política de exercício de voto em participações societárias do Fundo. A política de exercício do direito de voto em assembleias a ser praticada pelo Administrador é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.socopa.com.br.

18.3. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.