

**REGULAMENTO DO  
CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

São Paulo, ~~26~~ de ~~dezembro~~~~setembro~~ de 2016

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO .....	1
CAPÍTULO II – DO OBJETO .....	1
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO .....	<u>22</u>
CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	3
CAPÍTULO V – DAS COTAS .....	5
CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E .....	6
CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	<u>99</u>
CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA .....	9
CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO .....	13 <u>13</u>
CAPÍTULO X – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA .....	15 <u>15</u>
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL .....	15 <u>15</u>
CAPÍTULO XII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	20 <u>20</u>
CAPÍTULO XIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	21 <u>21</u>
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	22 <u>21</u>
CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO.....	22 <u>22</u>
CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	24 <u>24</u>

# REGULAMENTO DO CSHG TOP FOFII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

## CAPÍTULO I – DO FUNDO

**Art. 1º** - O **CSHG TOP FOFII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo destinado exclusivamente à aplicação de recursos por investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação em vigor, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é de 5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização de cotas da 2ª emissão do **FUNDO**, prorrogáveis por um período adicional de 1 (um) ano, a critério ~~exclusivo~~ da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR** e mediante comunicado aos cotistas, observada a possibilidade de liquidação do **FUNDO** em data anterior ao referido prazo em caso de amortização total das cotas do **FUNDO**, a critério da **ADMINISTRADORA**, mediante orientação do **GESTOR**, conforme previsto no Artigo ~~18~~<sup>17</sup> deste Regulamento.

## CAPÍTULO II – DO OBJETO

**Art. 2º** - O **FUNDO** tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, preponderantemente pelo investimento nos Ativos Alvo definidos no Capítulo IV abaixo, buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do **FUNDO**, advindo dos rendimentos dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de Ativos Alvo.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** tem como rentabilidade alvo superar a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“IFIX” e “BM&FBOVESPA”, respectivamente) (“Benchmark”).

Parágrafo 2º - Cumpre ressaltar que o Benchmark acima descrito não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**.- Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do **FUNDO**, notadamente conforme descrito neste Regulamento, em seu Anexo II, e nos prospectos das ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO**, se houver.

Parágrafo 3º - Não há qualquer obrigação do **GESTOR** ou da **ADMINISTRADORA** em refletir, na carteira do **FUNDO**, a composição da carteira teórica do IFIX, tampouco observar qualquer limite de alocação que não esteja expressamente previsto neste Regulamento.

### CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO

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

**Art. 4º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, ~~adquirir, alienar, locar, arrendar e~~ exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; nos casos de destituição do GESTOR, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**; transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 3º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

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

Parágrafo 4º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 5º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 6º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** ou ao consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

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

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

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

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

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

**Art. 6º** - A carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO** será gerida pela **HEDGE ALTERNATIVE INVESTMENTS S.A.**, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 21.610.424/000148, doravante designada **GESTOR**. O **GESTOR** é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.250, de 05 de junho de 2015. A gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO** poderá ser exercida a qualquer momento por qualquer outra empresa sob o mesmo controle societário do **GESTOR**, desde que devidamente autorizada para o exercício de tal atividade, mediante a formalização da contratação pela **ADMINISTRADORA**, inclusive no que se refere à atualização deste Regulamento por meio de ato unilateral da **ADMINISTRADORA**.

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

**Art. 7º** - Para atingir o objetivo do **FUNDO** previsto acima, os recursos do **FUNDO** serão aplicados pelo **GESTOR** em carteira formada pelos Ativos Alvo, de forma a proporcionar aos cotistas uma rentabilidade adequada para o investimento realizado no **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Poderão integrar o patrimônio do **FUNDO** os seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

- I. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) ("Cotas de FII");
- II. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- III. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- IV. Letras Hipotecárias (LH);
- V. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC);
- VI. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**; e
- VII. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá subscrever Cotas de FII em ofertas públicas primárias ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Cotas de FII.

Parágrafo 3º - Os recursos do **FUNDO** que, temporariamente, não estiverem investidos nos Ativos Alvo, poderão ser aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, inclusive fundos de investimento administrados e/ou geridos pela **ADMINISTRADORA** e/ou empresas a ela ligadas, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - Na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Alvo, o **FUNDO** poderá vir a ter direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários em sua carteira de investimento. Nesta hipótese, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do **FUNDO** poderão ser alienados pela **ADMINISTRADORA**, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas, considerando a oportunidade e conveniência da venda de tais ativos para os interesses do **FUNDO** e de seus cotistas.

Parágrafo 5º - Na hipótese do Parágrafo 4º acima, o **FUNDO** os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do **FUNDO** podem estar localizados em quaisquer regiões do Brasil.

**Art. 8º7º** - A **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**, conforme o caso, poderão ~~poderá~~, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Realizar investimentos e desinvestimentos nos ativos indicados neste Regulamento;

II. Negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, o(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**.

III. Alienar a terceiros, a qualquer tempo, os imóveis e direitos reais que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo 4º do Artigo 5º acima.

**Art. 9º** - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

**Art. 10º** - Sem prejuízo dos limites por modalidade de ativo dispostos nas regras gerais de fundos de investimento, o investimento do **FUNDO** em Cotas de FII deverá representar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo, o **FUNDO** deverá observar os limites de concentração por emissor conforme o disposto dispostos nas regras gerais de fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º - Em relação à parcela do patrimônio líquido do **FUNDO** que estiver investida em Cotas de FII, até 50% (cinquenta por cento) desta poderá ser aplicada em Cotas de FII de emissão de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pela **ADMINISTRADORA**, pelo **GESTOR** e/ou por empresas a ~~eles~~ ligadas.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** não observará qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia dos Ativos Alvo, de empreendimentos imobiliários ou de créditos subjacentes.

**Art. 11º** - O **FUNDO** terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada oferta pública de distribuição de cotas do **FUNDO** para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo previstos neste Regulamento.

**Art. 12º** - A aquisição dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** será realizada diretamente pelo **GESTOR** ~~pela ADMINISTRADORA~~, a seu exclusivo critério, observado que os Ativos Alvo deverão ter sido emitidos em total conformidade com os requisitos estabelecidos na legislação e na regulamentação em vigor.

**Art. 13º** - O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos ativos de liquidez referidos no Parágrafo 3º do Artigo 7º ~~6º~~ acima para atender suas necessidades de liquidez.

## CAPÍTULO V – DAS COTAS

**Art. 14º** - As cotas do **FUNDO** são de classe única, correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e possuem a forma escritural e nominativa.

**Art. 15+14** - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

**Art. 16+15** - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas em até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de convocação de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na mesma.

**Art. 17+16** - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Art. 18+17** - As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do **FUNDO**, mediante orientação do GESTOR à critério da ADMINISTRADORA. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**.

**Art. 19+18** - As cotas, após subscritas e integralizadas, e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, serão registradas para negociação em mercado secundário, a critério da **ADMINISTRADORA**, somente em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA, as quais serão negociadas exclusivamente entre investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação em vigor.

**Art. 20+19** - O titular de cotas do **FUNDO**:

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

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

## **CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

**Art. 21+20** - O patrimônio do **FUNDO** será representado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - O patrimônio inicial do **FUNDO** será formado pelas cotas representativas da 1ª emissão, nos termos do suplemento da 1ª emissão.

**Art. 22+21** - As cotas de cada emissão serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476/09"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472/08, nos termos do previsto no respectivo suplemento ou prospecto.



Parágrafo 1º - As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido no respectivo suplemento ou prospecto, observado o disposto na Instrução CVM 472/08 e na Instrução CVM 400/03 ou na Instrução CVM 476/09, conforme o caso.

Parágrafo 2º - Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do **FUNDO**, de acordo com a deliberação da Assembleia Geral de cotistas que aprovar as respectivas emissões de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Em virtude do **FUNDO** ser destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de prospecto, bem como a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, nos termos da Instrução CVM 472/08.

**Art. 2322** - Poderá ser admitida a colocação parcial das cotas de cada Emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto.

Parágrafo 1º - Caso a subscrição mínima de cotas pertinente não seja alcançada até a data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da respectiva emissão, a **ADMINISTRADORA** deverá fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Atingida a subscrição mínima no âmbito de determinada emissão, as cotas que não tiverem sido distribuídas na respectiva oferta pública de distribuição poderão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral.

**Art. 2423** - As cotas de cada emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento (conforme adiante definidos) e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

Parágrafo 1º - O descumprimento das obrigações assumidas pelos cotistas nos termos deste Regulamento, do Boletim de Subscrição (conforme adiante definido) e/ou do Compromisso de Investimento (conforme adiante definido) sujeitará o cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência e demais restrições previstas nos documentos da oferta, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro.

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

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

Parágrafo 4º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 476/09, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

**Art. 2524** - A distribuição pública de cotas de cada emissão do **FUNDO** será realizada e liderada pela **ADMINISTRADORA**, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou por instituição devidamente habilitada para tanto indicada no suplemento ou prospecto respectivo.

**Art. 2625** - No ato de cada subscrição de cotas, o investidor deverá assinar o respectivo boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”) e, se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), que serão autenticados pela **ADMINISTRADORA** ou pelo(s) distribuidor(es) eventualmente contratados.

**Art. 2726** - Não há restrições quanto a limite ~~de~~ de propriedade de cotas por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

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

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

**Art. 2827** – Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, e observado que:

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

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

III. Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e

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

Parágrafo 1º - Caso adote a subscrição parcial de cotas para as novas emissões, a Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, conforme o procedimento previsto no Artigo ~~2322~~ acima.

Parágrafo 2º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

## **CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 2928** - A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

**Art. 3029** - O **FUNDO** deve distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

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

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

Parágrafo 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º deste Artigo os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

## **CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 3130** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e

e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento;

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

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

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

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

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

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

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

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

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

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

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

**Art. 32** - Caberá ao **GESTOR**:

I. Monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (i) FIs listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisionais de aluguel); (ii) taxas de retorno; (iii) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (iv) rentabilidades alvo; e (v) eventuais garantias oferecidas;

II. Adquirir e alienar os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do **FUNDO**, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento;

III. Monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

IV. Acompanhar as assembleias gerais dos FIs que o **FUNDO** vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer seu direito de voto;

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

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

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

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

Parágrafo Único - O **GESTOR**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de

fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui o **GESTOR** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, incluindo as referidas nos itens (ii), (iv) e (v) acima, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto.

**Art. 33** - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

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

Parágrafo 2º - Informações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei ou de normativo expedido pela CVM deverão ser publicados no jornal Diário do Comércio, Indústria & Serviços – DCI.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Art. 3432** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e/ou ao **GESTOR**, conforme o caso, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** gestor ou o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os

cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante dos cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

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

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

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

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

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

## CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO

Art. 35 - O **FUNDO** pagará ~~33~~ — A **ADMINISTRADORA** receberá pelos seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) provisionada diariamente ~~e paga diretamente à ADMINISTRADORA~~, a qual corresponde a 1,0% (um por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**, sendo certo que não incidirá cobrança sobre a proporção do patrimônio líquido que estiver investida em Cotas de FII administrados ou geridos pela **ADMINISTRADORA** e/ou empresas a ela ligadas.

Parágrafo 1º - A Taxa de Administração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início de funcionamento do **FUNDO**, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Exclusivamente no período compreendido entre a data da primeira integralização de Cotas da 2ª Emissão do **FUNDO** (inclusive) e: (a) a data da última integralização de Cotas da 2ª Emissão ou (b) a data em que o **FUNDO** atingir percentual igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido investido em Cotas de FII (exclusive), o que ocorrer por último, a alíquota da Taxa de Administração prevista no *caput* deste Artigo corresponderá ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

Parágrafo 3º - Superado o período descrito no Parágrafo acima, eventuais variações posteriores na alocação do **FUNDO** em cotas de FII não implicarão alteração ou redução na Taxa de Administração, que será cobrada de acordo com a alíquota prevista no *caput* deste Artigo.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela **ADMINISTRADORA**, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Art. 3634** - Será paga uma taxa de performance ao **GESTOR** ~~à ADMINISTRADORA~~, independentemente da Taxa de Administração prevista no Artigo ~~3533~~ acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) divulgado pela BM&FBOVESPA (“Taxa de Performance”).

Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 2º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas da 2ª Emissão do **FUNDO** até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Parágrafo 3º - A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão (para os cotistas que houverem adquirido cotas na 1ª emissão, é o valor unitário da 1ª integralização da 2ª emissão de cotas) ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CB<sub>corrigida</sub> = cota base atualizada pela variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

CP = valor patrimonial da cota do **FUNDO**.

CP<sub>ajustada</sub> = valor patrimonial da cota do **FUNDO** ajustada pela soma dos rendimentos do **FUNDO** apropriados e pelas amortizações do **FUNDO** realizadas no período de apuração, se houver.

Parágrafo 4º - Caso CB<sub>corrigida</sub> seja maior do que CP<sub>ajustada</sub> não haverá cobrança de Taxa de Performance,



Parágrafo 5º - Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB.

Parágrafo 6º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

Parágrafo 7º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

## **CAPÍTULO X – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 3735** - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

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

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

**Art. 38** - O **GESTOR** deve ser substituído nas hipóteses de:

I. \_\_\_\_\_ Descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por decisão da CVM; ou

II. \_\_\_\_\_ Renúncia.

## **CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 3936** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre a aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA**;

- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, se aplicável;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;
- XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**, observada a possibilidade de prorrogação a critério da **ADMINISTRADORA** prevista no Parágrafo Único do Artigo 1º acima;
- XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; e
- XIII. Alteração da taxa de administração.

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

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

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas por correspondência.

**Art. 4037** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

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

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

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

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

**Art. 4138** – A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo ~~4023~~ acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo ~~4023~~, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Art. 4239** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo ~~3936~~ acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

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

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

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

**Art. 4340** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** ~~gestor~~ e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

I. A sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do ~~gestor~~ consultor especializado, de seus administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, do GESTOR~~gestor~~ ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do GESTOR~~gestor~~ ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM;

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

**Art. 4441** - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

III. Ser dirigido a todos os cotistas.

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

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

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

I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

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

I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

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

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

**Art. 4542** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

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

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

III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTORgestor**, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

## **CAPÍTULO XII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 4643** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos Ativos Alvo e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

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

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

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

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

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

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

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

**Art. 4744** - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

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

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

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

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

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

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

I. Ser cotista do **FUNDO**;

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

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

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

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

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

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

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

#### **CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 4845** - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

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

**Art. 4946** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

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

**Art. 5047** - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

#### **CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO**

Tributação da carteira do **FUNDO**:

**Art. 5148** - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.



**Art. 5249** - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo **FUNDO** nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei no 11.033/04 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

**Art. 5350** - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Tributação dos cotistas do **FUNDO**:

**Art. 5451** - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

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

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

Parágrafo 3º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da **ADMINISTRADORA**, no sentido de se manter o **FUNDO** com as características previstas na alínea "(I)" do Parágrafo 1º e no Parágrafo 2º deste Artigo; já quanto à alínea "(II)" do Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o **FUNDO** na isenção de tributação constante da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste Parágrafo 3º, a **ADMINISTRADORA** não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas.

Parágrafo 4º - Nos casos de pessoa jurídica ou pessoa física não acobertada pela isenção, o imposto retido do **FUNDO** poderá ser compensado com o retido do cotista na proporção de

sua participação no **FUNDO** (Artigo 36, Parágrafos 2º, 3º e 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

**Art. 5552** - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do **FUNDO** por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme legislação aplicável.

## **CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 5653** - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

**Art. 5754** – O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou por representante legalmente constituído, disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br)

**Art. 5855** - Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.