

## PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS QUOTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

# CSHG REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

CNPJ/MF n.º 16.929.519/0001-99  
Classificação ANBIMA: Diversificado Tipo 1

Código ISIN: **BRCRDCTF004**

**Administração e Gestão**

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

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar  
São Paulo - SP  
CNPJ n.º 61.809.182/0001-30

Distribuição pública de até 500.000 (quinhentas mil) quotas de uma única classe, nominativas e escriturais, da primeira emissão (“**Quotas**” e “**Primeira Emissão**”, respectivamente) do **CSHG REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES** (“**Fundo**”), com preço de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Quota (“**Oferta**”), perfazendo o montante total de até:

# R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM n.º 391/03**”), e tem por objetivo obter rendimentos de longo prazo aos Quotistas por meio do investimento em ações, debêntures simples ou conversíveis, bônus de subscrição e/ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias brasileiras sem registro de companhia aberta perante a CVM, que tenham por objetivo social o desenvolvimento, diretamente ou por meio de sociedades controladas, de projetos imobiliários destinados aos seguintes setores: (i) edifícios corporativos; (ii) varejo (*shopping centers* e centros comerciais); e (iii) logística e industrial, conforme descritos no regulamento do Fundo em vigor (“**Valores Mobiliários Alvo**” e “**Regulamento**”, respectivamente).

As Quotas serão objeto de distribuição pública primária exclusivamente no mercado brasileiro, coordenada pelo Administrador (conforme definido abaixo), na qualidade de instituição intermediária responsável pela Oferta.

O Fundo é administrado e tem sua carteira de investimentos (“**Carteira**”) gerida pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.809.182/0001-30, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 1.527, de 8 de novembro de 1990, sob a responsabilidade de seu diretor André Luiz de Santos Freitas (“**Administrador**”).

O Fundo foi constituído como fundo de investimento em participações em 9 de outubro de 2012, quando foi aprovado o inteiro teor do seu Regulamento e a realização da Primeira Emissão por ato único do Administrador registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 5.189.659, em 9 de outubro de 2012. O Regulamento foi alterado por meio de instrumentos particulares de alteração datados de 18 de outubro de 2012 e 28 de novembro de 2012, ambos registrados no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Oferta foi registrada na CVM em 16 de janeiro de 2013, sob n.º CVM/SRE/RFP/2013/001, nos termos da Instrução CVM 391/03 e da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM n.º 400/03**”).

O *benchmark* utilizado como parâmetro de rentabilidade para pagamento de taxa de performance correspondente à variação do IPCA acrescida de rentabilidade de 8% (oito por cento) ao ano, observado que, nos termos do Regulamento, o Comitê de Investimentos do Fundo somente apreciará propostas de investimento que apresentem, na data da reunião do Comitê de Investimentos, taxa interna de retorno estimada para o Fundo correspondente, no mínimo, à variação do IPCA acrescida de 15% (quinze por cento) ao ano. **O BENCHMARK OU A TAXA INTERNA DE RETORNO ACIMA MENCIONADA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS COMO UMA PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS QUOTISTAS POR PARTE DO ADMINISTRADOR.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 29 a 44 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.** Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos da Carteira, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. **O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.** A Oferta não conta com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS DO REGULAMENTO RELATIVAS AO OBJETIVO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM SOBRE OS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 29 a 44.**

Todo quotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da Carteira, da taxa de ingresso, da taxa de administração, da taxa de performance, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo, e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo investidor, e que fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando sua situação financeira e objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização de Quotas, tendo acesso a todas informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nas Quotas.

**NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS QUOTISTAS DO FUNDO QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE TOTAL DE SUAS QUOTAS SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS QUOTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO, VIDE ITEM “TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS QUOTISTAS” DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO”, NAS PÁGINAS 79 a 81 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DA ABVCAP E DA ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES E FUNDOS DE INVESTIMENTO EM EMPRESAS EMERGENTES, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS QUOTAS DESTE FUNDO NÃO**

IMPLICA, POR PARTE DA CVM, DA ABVCAP OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

AS QUOTAS OBJETO DA PRESENTE OFERTA NÃO SERÃO NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU EM SISTEMA DE MERCADO DE BALCÃO, SALVO POR DECISÃO DO ADMINISTRADOR, NÃO PODENDO SER ASSEGURADA A DISPONIBILIDADE DE INFORMAÇÕES SOBRE OS PREÇOS PRATICADOS OU SOBRE NEGÓCIOS REALIZADOS.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

A data deste Prospecto Definitivo é 6 de março de 2013

## ÍNDICE

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>DEFINIÇÕES</b>	<b>7</b>
<b>INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA</b>	<b>16</b>
<b>TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA</b>	<b>18</b>
Características da Oferta	<b>18</b>
Registro das Quotas para Distribuição e Negociação	<b>23</b>
Custo da Oferta	<b>23</b>
Outras Informações	<b>24</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO</b>	<b>25</b>
Administrador	<b>25</b>
Custodiante	<b>25</b>
Escriturador	<b>25</b>
Assessores Legais	<b>25</b>
Auditores Independentes	<b>25</b>
<b>DESTINAÇÃO DE RECURSOS</b>	<b>26</b>
<b>DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR</b>	<b>28</b>
<b>FATORES DE RISCO</b>	<b>29</b>
<b>INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO</b>	<b>46</b>
<b>CARACTERÍSTICAS DO FUNDO</b>	<b>48</b>
Forma, Base Legal e Prazo de Duração	<b>48</b>
Público Alvo e Valor Mínimo de Investimento	<b>48</b>
Objetivo e Política de Investimento	<b>49</b>
Período de Investimento	<b>53</b>
Período de Desinvestimento	<b>53</b>
Comitê de Investimentos	<b>54</b>
Características, Direitos e Amortização das Quotas	<b>57</b>
Liquidação e Procedimentos para Liquidação do Fundo	<b>63</b>
Política de Distribuição de Resultados	<b>64</b>
Avaliação do Patrimônio Líquido	<b>64</b>
Demonstrações Contábeis do Fundo	<b>65</b>
Exercício Social do Fundo	<b>65</b>
Assembleia Geral	<b>65</b>
Administração e Gestão	<b>68</b>
Custódia e Escrituração	<b>74</b>
Remuneração do Administrador e Demais Despesas do Fundo	<b>74</b>
Política de Divulgação de Informações	<b>78</b>
Situações de Conflito de Interesses	<b>78</b>

Solução de Conflitos	79
Regras de Tributação	80
Atendimento aos Quotistas	82
<b>INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA</b>	<b>85</b>
<b>INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES</b>	<b>87</b>
O Administrador	87
O Custodiante	88
<b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES</b>	<b>88</b>
Relacionamento entre o Administrador e o Custodiante	89
<b>ANEXOS</b>	<b>90</b>
Anexo I – Instrumento de Constituição do CSHG 1111 Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado	92
Anexo II – Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do CSHG 1111 Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado e Transformação em Fundo de Investimento em Participações	94
Anexo III – Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do CSHG Realty Development Fundo de Investimento em Participações	97
Anexo IV – Regulamento do Fundo e Suplemento da Primeira Emissão	99
Anexo V – Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM n.º 400/03	165
Anexo VI – Descrição dos Fatores Determinantes, Teses de Investimento e Processo de Investimento do Fundo	168
Anexo VII – Informações sobre o Administrador	178

## INTRODUÇÃO

---

- Definições

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<b>Administrador</b>	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 1.527, de 8 de novembro de 1990, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.809.182/0001-30, responsável pela administração do Fundo e gestão da Carteira, sob a responsabilidade de seu diretor André Luiz de Santos Freitas. O Administrador é também a instituição intermediária líder responsável pela Oferta
<b>Assembleia Geral</b>	Assembleia Geral de Quotistas do Fundo.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Benchmark</b>	Parâmetro de rentabilidade utilizado para pagamento de Taxa de Performance, correspondente à variação do IPCA acrescida de rentabilidade de 8% (oito por cento) ao ano.
<b>CAM-CCBC</b>	Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.
<b>Capital Comprometido do Fundo</b>	Valor correspondente à quantidade de Quotas que todos os Quotistas se comprometam a integralizar, de forma irrevogável e irretratável, por meio de assinatura dos respectivos Compromissos de Investimento, multiplicada pelo respectivo Preço de Emissão.
<b>Capital Comprometido do Quotista</b>	Valor correspondente à quantidade de Quotas que um determinado Quotista se comprometa a integralizar, de forma irrevogável e irretratável, por meio de assinatura do respectivo Compromisso de Investimento, multiplicada pelo respectivo Preço de Emissão.

<b>Capital Integralizado do Quotista</b>	Valor correspondente à quantidade de Quotas efetivamente integralizadas por determinado Quotista, multiplicada pelo respectivo Preço de Integralização.
<b>Carteira</b>	Carteira de investimentos do Fundo, formada por Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros.
<b>CETIP</b>	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
<b>Chamada de Capital</b>	Cada chamada de capital aos Quotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Quotas que tenham sido subscritas por cada um dos Quotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento em Valores Mobiliários Alvo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo.
<b>Comitê de Investimentos</b>	Comitê de Investimentos do Fundo, que será formado por membros indicados pelos Quotistas e pelo Administrador, e terá as funções descritas no Capítulo VII do Regulamento.
<b>Companhias Alvo</b>	Companhias brasileiras sem registro de companhia aberta perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 480/09, que tenham por objetivo social o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, diretamente ou por meio de sociedades controladas.
<b>Companhias Investidas</b>	Companhias Alvo que efetivamente recebam recursos do Fundo.
<b>Compromisso de Investimento</b>	“Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Quotas”, que será assinado por cada Quotista no ato da subscrição de suas Quotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Quotas pelo Quotista.



<b>Conflito de Interesses</b>	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio relacionado com o Fundo e/ou com Companhia Alvo e/ou Companhia Investida.
<b>Custodiante</b>	Itaú Unibanco S.A. instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 - Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
<b>Data de Registro</b>	Data de concessão do registro automático de funcionamento do Fundo pela CVM, nos termos da regulamentação em vigor.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro em âmbito nacional ou na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Empreendimentos Imobiliários</b>	Projetos imobiliários destinados aos seguintes setores: (i) edifícios corporativos; (ii) varejo ( <i>shopping centers</i> e centros comerciais); e (iii) logística e industrial.
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64.
<b>Fundo</b>	CSHG Realty Development Fundo de Investimento em Participações.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
<b>Instrução CVM n.º 391/03</b>	Instrução CVM n.º 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada.

<b>Instrução CVM n.º 400/03</b>	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 409/04</b>	Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 476/09</b>	Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 480/09</b>	Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
<b>Investidores Qualificados</b>	Investidores assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04 e do artigo 4º da Instrução CVM n.º 476/09.
<b>Justa Causa</b>	Comprovação de que o Administrador: (i) tenha atuado com dolo ou tenha cometido fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como Administrador; (ii) tenha descumprido obrigações legais ou contratuais que deveria observar como administrador do Fundo ou gestor da Carteira, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento da obrigação; e/ou (iii) teve sua falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial decretada ou deferida.
<b>Lei 9.307/96</b>	Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
<b>MDA</b>	Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP.
<b>Oferta</b>	Toda e qualquer distribuição pública de Quotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, a qual (i) será destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Administrador; e (iii) dependerá de prévio registro perante a CVM.

<b>Oferta Restrita</b>	Toda e qualquer distribuição pública de Quotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Administrador; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	Outros ativos financeiros que poderão compor a Carteira, quais sejam: (i) Quotas de emissão de fundos de investimento referenciados em DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM n.º 409/04, inclusive administrados pelo Administrador; (ii) títulos públicos federais; e (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais.
<b>Partes Relacionadas</b>	Qualquer (i) funcionário, diretor, sócio ou representante legal, cônjuges e/ou parentes até o 2º (segundo) grau de parentesco de qualquer Parte Interessada, (ii) sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam controle comum em relação a qualquer Parte Interessada, conforme aplicável, e (iii) fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador.
<b>Patrimônio Inicial</b>	Patrimônio inicial do Fundo após a Primeira Emissão.
<b>Período de Desinvestimento</b>	Período que terá início a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, durante o qual o Administrador não realizará novos investimentos em Valores Mobiliários Alvo, ressalvado o disposto no Regulamento, e envidará seus melhores esforços no processo de desinvestimento total do Fundo, de acordo com estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pelo Administrador e aprovados pelo Comitê de Investimentos que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo,

	propiciem aos Quotistas o melhor retorno possível.
<b>Período de Investimento</b>	Período inicial de investimentos do Fundo em Valores Mobiliários Alvo, que se iniciará na Data de Registro e se estenderá por até 4 (quatro) anos. Durante o Período de Investimento, o Comitê de Investimentos analisará e aprovará os Empreendimentos Imobiliários que receberão investimento do Fundo nos termos do Regulamento.
<b>Preço de Emissão</b>	Valor de emissão das Quotas, conforme definido no respectivo Suplemento. O Preço de Emissão das Quotas da Primeira Emissão corresponde a R\$ 1.000,00 (mil reais).
<b>Preço de Integralização</b>	Preço de integralização das Quotas, conforme definido no respectivo Suplemento. O Preço de Integralização das Quotas da Primeira Emissão corresponde a R\$ 1.000,00 (mil reais).
<b>Primeira Emissão</b>	Primeira emissão de Quotas do Fundo. As características das Quotas da Primeira Emissão estão detalhadamente descritas no Suplemento referente à Primeira Emissão.
<b>Prospecto Preliminar</b>	Prospecto preliminar referente à distribuição pública das Quotas da Primeira Emissão objeto de Oferta, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Prospecto Definitivo</b>	Este Prospecto definitivo referente à distribuição pública das Quotas da Primeira Emissão objeto de Oferta, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Quotas</b>	Quotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo, cujas características específicas estarão descritas nos respectivos Suplementos.
<b>Quotas Adicionais</b>	Quaisquer Quotas que venham a ser emitidas pelo Fundo após a Primeira Emissão, cujas características específicas estarão descritas em cada Suplemento.

<b>Quotista Alienante</b>	Qualquer Quotista que pretenda, de qualquer forma e sob qualquer hipótese, alienar suas Quotas a terceiros ou a outros Quotistas.
<b>Quotista Inadimplente</b>	Qualquer Quotista que deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo mediante integralização de Quotas por ele subscritas, conforme estabelecido no respectivo Compromisso de Investimento, ou Quotista que estiver em descumprimento de qualquer das disposições do Regulamento e/ou do respectivo Compromisso de Investimento.
<b>Quotistas</b>	Titulares de Quotas.
<b>Regulamento</b>	“Regulamento do CSHG Realty Development Fundo de Investimento em Participações”
<b>SF</b>	SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP.
<b>Suplemento</b>	Qualquer suplemento do Regulamento, que descreverá as características específicas de cada emissão de Quotas, elaborado em observância ao modelo constante do Anexo I do Regulamento.
<b>Taxa de Administração</b>	Remuneração devida pelo Fundo, calculada de acordo com o Regulamento.
<b>Taxa de Ingresso</b>	Taxa de ingresso calculada e cobrada nos termos de cada Suplemento, a qual será paga pelos subscritores das Quotas no momento da subscrição primária de Quotas.
<b>Taxa de Performance</b>	Taxa de performance devida pelo Fundo, calculada nos termos do Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	“Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco”, a ser assinado por cada Quotista no ato da primeira subscrição de Quotas.

<b>Valores Mobiliários Alvo</b>	Ações, debêntures simples ou conversíveis, bônus de subscrição e/ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas.
<b>Valor Mínimo de Investimento</b>	Valor mínimo de aplicação inicial no Fundo por parte de cada investidor no âmbito da cada Oferta ou Oferta Restrita, conforme estabelecido em cada Suplemento.

Outros termos e expressões contidos neste Prospecto Definitivo que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no próprio Prospecto Definitivo, bem como no Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA**

---

- Termos e Condições da Oferta
- Identificação dos Prestadores de Serviço do Fundo
- Destinação dos Recursos
- Declaração do Administrador



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### 1. Características da Oferta

#### 1.1. Autorização

A Primeira Emissão e a Oferta foram aprovadas pelo Administrador por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do CSHG 1111 Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado e Transformação em Fundo de Investimento em Participações”, datado de 9 de outubro de 2012 e registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 5.189.659, em 9 de outubro de 2012, quando foram também aprovados o inteiro teor do Regulamento e do Suplemento relativo à Primeira Emissão. O Regulamento foi alterado por meio de instrumentos particulares de alteração datados de 18 de outubro de 2012 e 28 de novembro de 2012, ambos registrados no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

#### 1.2. A Oferta

A Oferta será conduzida pelo Administrador sob regime de melhores esforços, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 391/03 e na Instrução da CVM nº 400/03.

#### 1.3. Público Alvo da Oferta

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim classificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM 409/04, residentes no Brasil ou no exterior que sejam clientes do segmento *private* das instituições integrantes do conglomerado financeiro integrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., inclusive fundos de investimento restritos ou exclusivos sob sua administração e/ou gestão e que atendam ao disposto no item 1.4. abaixo.

#### 1.4. Valor Mínimo de Investimento e Manutenção de Investimento no Fundo

O Valor Mínimo de Investimento por cada Quotista no Fundo no âmbito da Oferta será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observado que não existirá valor mínimo de manutenção de investimentos no Fundo após a aplicação inicial de cada Quotista.

##### 1.4.1. Taxa de Ingresso

O Fundo cobrará Taxa de Ingresso incidente sobre o Capital Comprometido do Quotista, que será paga pelos subscritores das Quotas da Primeira Emissão no ato da subscrição e integralmente revertida ao Administrador.

A Taxa de Ingresso aplicável à Oferta será variável de acordo com o Capital Comprometido do Quotista, conforme a tabela abaixo:

<b>Capital Comprometido do Quotista (em R\$)</b>	<b>Taxa de Ingresso (em %)</b>
Até 2.999.999,99	2,5
De 3.000.000,00 a 9.999.999,99	2,0
De 10.000.000,00 a 19.999.999,99	1,5
Acima de 20.000.000,00	1,0

#### *1.5. Registro da Oferta*

A Oferta foi registrada na CVM em 16 de janeiro de 2013, sob o n.º CVM/SRE/RFP/2013/001, nos termos da Instrução CVM 391/03 e da Instrução CVM 400/03.

#### *1.6. Quantidade de Quotas*

A Oferta é composta por, no mínimo, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Quotas e, no máximo, 500.000 (quinhentas mil) Quotas de uma única classe, todas nominativas e escriturais, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo.

#### *1.7. Preço de Emissão e Valor Total da Oferta*

O Preço de Emissão das Quotas da Primeira Emissão é de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Quota, totalizando a Oferta o montante de, no mínimo, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) e, no máximo, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

#### *1.8. Distribuição Parcial*

A Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador a qualquer momento, desde que verificada a subscrição de Quotas representativas de, no mínimo, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), correspondente ao Patrimônio Inicial mínimo para funcionamento do Fundo. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Quotas. O Administrador não é responsável pela subscrição e integralização das Quotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

A divulgação do resultado da Oferta será realizada por meio do Anúncio de Encerramento.

### *1.9. Procedimento de Subscrição e Integralização das Quotas e Prazo de Colocação*

As Quotas da Primeira Emissão deverão ser totalmente subscritas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação do anúncio de início da Oferta, observado que o Administrador poderá solicitar à CVM a prorrogação do prazo acima referido nos termos da regulamentação aplicável, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.

No ato da subscrição de Quotas, o subscritor (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Quotas por ele subscritas em atendimento às Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento e do respectivo Compromisso de Investimento, (iii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e do Prospecto Definitivo, quando deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, sua condição de Investidor Qualificado e atestar que está ciente das disposições contidas no Regulamento, no Compromisso de Investimento e no Prospecto Definitivo, e (iv) efetuará o pagamento da Taxa de Ingresso.

Os subscritores poderão, no ato de subscrição das Quotas, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Quotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Quotas, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03.

Na hipótese do item (ii) acima, o subscritor deverá indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Quotas que subscreveu ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Quotas efetivamente colocadas e número de Quotas originalmente ofertadas. Na falta de manifestação do Subscritor, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Quotas por ele subscritas.

As Quotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização, em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, observados os procedimentos descritos nos Compromissos de Investimento e o disposto no Regulamento.

Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento em Valores Mobiliários Alvo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará Chamadas de Capital, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Quotas subscritas

Ao receberem as Chamadas de Capital, os Quotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade das suas Quotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da Chamada de Capital.

Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Valores Mobiliários Alvo poderão ser realizadas somente durante o Período de Investimento, observadas as exceções previstas no

Regulamento, ao passo que Chamadas de Capital para o pagamento de despesas e encargos do Fundo poderão ser realizadas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo.

As Quotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

O procedimento descrito acima será repetido para cada Chamada de Capital até que 100% (cem por cento) das Quotas subscritas pelo Quotista tenham sido integralizadas.

Os Quotistas, ao subscreverem Quotas e assinarem os Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos parágrafos acima e com os respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos itens acima e dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto no item “Inadimplência de Quotistas” da Seção “Informações sobre o Fundo” na página 59 deste Prospecto Definitivo.

#### *1.10. Direitos, Vantagens e Restrições das Quotas*

As Quotas são todas de uma mesma classe, possuindo os mesmos direitos patrimoniais e fazendo jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições. Cada Quota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

#### *1.11. Classificação de Risco*

A Oferta não conta com classificação de risco.

#### *1.12. Publicação de Informações sobre a Oferta*

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo e à Oferta serão publicados no jornal “Diário do Comércio, Indústria & Serviços”, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Quotas.

#### *1.13. Cronograma Indicativo de Etapas da Oferta*

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	18/10/2012
2.	Protocolo do Atendimento das Exigências da CVM	10/12/2012
3.	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	11/12/2012
4.	Prazo de análise do Material Publicitário pela CVM (prazo máximo)	26/12/2012
5.	Atendimento das Exigências relativas ao Material Publicitário	03/01/2013
6.	Registro da Oferta pela CVM	16/01/2013
7.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor	21/03/2013
7.	Publicação do Anúncio de Encerramento (prazo máximo)	17/09/2013

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações.

#### *1.14. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*

O Administrador poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, o Administrador poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores e posteriores à revogação serão considerados ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida às Quotas, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400/03.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400/03, o Administrador deverá certificar-se de que os investidores que manifestarem sua adesão à Oferta (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas, e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, o Administrador, às expensas do Fundo, divulgará a modificação pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início e, adicionalmente, comunicará diretamente os investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do Administrador, seu interesse em manter a sua aceitação da Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

#### *1.15. Suspensão e Cancelamento da Oferta*

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400/03, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400/03 ou do pedido de registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade

apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Quotas, conforme o disposto no artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400/03, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária. Não haverá dedução de encargos ou tributos, de qualquer natureza, dos valores dados em contrapartida às Quotas pelos investidores na hipótese de devolução acima.

## 2. Registro das Quotas para Distribuição e Negociação

As Quotas da Primeira Emissão serão registradas para distribuição no MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP. As Quotas da Primeira Emissão não serão admitidas à negociação em quaisquer mercados regulamentados, salvo mediante decisão do Administrador.

Para informações detalhadas sobre os requisitos para negociação das Quotas, vide item “Negociação das Quotas” da Seção “Informações sobre o Fundo”, na página 62 deste Prospecto Definitivo.

## 3. Custos da Oferta

A tabela abaixo apresenta uma indicação dos custos relacionados à estruturação do Fundo e ao registro da Oferta:

<b>Custo da Distribuição</b>	<b>Montante (R\$)</b>	<b>% em relação ao valor total da Oferta*</b>
Despesas com Cartório	12.000,00	0,002%
Despesas de Registro CVM	82.870,00	0,017%
Publicações e despesas com impressão de Prospecto Preliminar e Definitivo**	20.000,00	0,004%
Consultores Legais	185.000,00	0,037%
<b>Total</b>	<b>299.870,00</b>	<b>0,060%</b>

\* Valores aproximados, considerando a distribuição da totalidade das Quotas;

\*\* Valor estimado

<b>Custo Unitário de Distribuição</b>	
<b>Preço por Quota (R\$)*</b>	<b>Custo por Quota (R\$)**</b>
1.000,00	0,60

\* Com base no Preço de Emissão;

\*\* Valor aproximado, considerando a colocação da totalidade das Quotas

Montante Máximo da Oferta (R\$)	Custo Máximo da Distribuição (R\$)
500.000.000,00	299.870,00

#### **4. Outras Informações**

##### *4.1. Informações Adicionais*

Para esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, do Fundo e deste Prospecto Definitivo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, no endereço indicado no item “Identificação dos Prestadores de Serviço do Fundo” deste Prospecto Definitivo, ou à CVM, ou, ainda, acessar as respectivas páginas (*websites*) mantidas por cada um na rede mundial de computadores, sendo que o Regulamento e o Prospecto Definitivo do Fundo encontram-se à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas.

#### **Comissão de Valores Mobiliários**

##### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, n.º 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares - Centro

CEP 20050-901

Rio de Janeiro – RJ – Brasil

Telefone: 55 21 3554-8686

##### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º ao, 3º e 4º andares - Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010

São Paulo – SP – Brasil

Telefone: 55 11 2146-2000

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

#### **CETIP S.A. – Mercados Organizados**

Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar

Rio de Janeiro – RJ

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663, 1º andar

São Paulo – SP

Telefone: 55 11 3111-1400

Website: [www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br) (Acesso Rápido – Prospectos – Prospectos de Fundos de Investimento – Cotas de Fundos Fechados – digitar “CSHG Realty Development Fundo de Investimento em Participações” – acessar “CSHG Realty Development Fundo de Investimento em Participações”)



## IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### *Administrador*

#### **Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.**

Endereço: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar  
São Paulo – SP

At.: Sr. André Luiz de Santos Freitas/ Sr. Alexandre A. L. Machado

Telefone: (11) 3701-8600

Fac-símile: (11) 3701-8686

E-mail: [list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

Website: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob12.seam> (também acessível por  
[www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) – Asset Management – Produtos Imobiliários – CSHG Realty Development FIP)

### *Custodiante*

Itaú Unibanco S.A.

Endereço: Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 - Torre Itaúsa  
São Paulo – SP

Website: <http://www.itaucustodia.com.br>

### *Escriturador*

Itaú Corretora de Valores S.A.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar  
São Paulo – SP

### *Assessores Legais*

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados

Endereço: Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n.º 447  
São Paulo – SP

At.: Ana Carolina Lima Nomura

Telefone: (11) 3147-7823

Fac-símile: (11) 3147-7770

E-mail: [cnomura@mattosfilho.com.br](mailto:cnomura@mattosfilho.com.br)

Website: [www.mattosfilho.com.br](http://www.mattosfilho.com.br)

### *Auditores Independentes*

PriceWaterhouseCoopers

Endereço: Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1.400

At.: Marcos Paulo Putini

Telefone: (11) 3674-2000

## DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos arrecadados com a integralização das Quotas do Fundo serão destinados, primordialmente, ao investimento em ações, debêntures simples ou conversíveis, bônus de subscrição e/ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias brasileiras sem registro de companhia aberta perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 480/09, que tenham por objetivo social o desenvolvimento, diretamente ou por meio de sociedades controladas, de Empreendimentos Imobiliários destinados aos seguintes setores: (i) edifícios corporativos; (ii) varejo (*shopping centers* e centros comerciais); e (iii) logística e industrial, em observância à política de investimentos do Fundo, conforme descrito no item “Objetivo e Política de Investimento” da Seção “Informações sobre o Fundo” na página 49 deste Prospecto Definitivo.

O Administrador, na qualidade de gestor da Carteira, será responsável por elaborar propostas de investimento para o Fundo em Valores Mobiliários Alvo e submetê-las à apreciação do Comitê de Investimentos, observado que o Administrador somente selecionará e submeterá à apreciação do Comitê de Investimentos propostas de investimento que apresentem, na data da reunião do Comitê de Investimentos, taxa interna de retorno estimada para o Fundo correspondente, no mínimo, à variação do IPCA acrescida de 15% (quinze por cento) ao ano, considerando-se, no máximo, o prazo de duração do Fundo.

No momento da aquisição de Valores Mobiliários Alvo pelo Fundo e durante todo o Período de Investimento, os seguintes limites de concentração deverão ser observados pelo Administrador: (a) o Fundo não poderá manter mais de 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em Companhias Investidas que atuem no mesmo setor, tais como (i) varejo (*shopping centers* e centros comerciais), (ii) edifícios corporativos, ou (iii) logística e industrial; e (b) o Fundo não poderá manter mais de 40% (quarenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em uma mesma Companhia Investida. Os limites de concentração referidos acima não são aplicáveis aos investimentos que venham a ser realizados pelo Fundo em Companhias Investidas não operacionais (*holding*).

O Anexo VI deste Prospecto Definitivo contém uma descrição dos fatores determinantes e teses de investimento que orientarão as propostas de investimento a serem apresentadas pelo Administrador ao Comitê de Investimentos, do procedimento que será observado pelo Administrador para análise e seleção das referidas propostas de investimento, bem como uma indicação de potencial pipeline para o Fundo.

Os investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários Alvo deverão sempre propiciar a participação do Fundo na administração da Companhia Investida, com efetiva influência do Fundo, de forma direta e/ou indireta, na definição de sua política estratégica e na sua gestão, inclusive, mas não se limitando, por meio da: (i) indicação pelo Fundo de membros do conselho de administração ou da diretoria da Companhia Investida, (ii) titularidade de Valores Mobiliários Alvo que integrem o bloco de controle da Companhia Investida, (iii) participação em acordo de acionistas da Companhia Investida ou celebração

de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo influência na definição da política estratégica e gestão da Companhia Investida e/ou (iv) celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo participação, ainda que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas, hipótese em que caberá ao Comitê de Investimentos avaliar a adequação de tal ajuste ou procedimento quanto à sua efetiva eficácia como forma de participação do Fundo na gestão das Companhias Investidas.

Sem prejuízo do disposto acima, as Companhias Alvo somente poderão receber investimentos do Fundo se atenderem, cumulativamente, aos seguintes requisitos: (i) o respectivo estatuto social deverá conter disposições que proíbam a emissão de partes beneficiárias pela Companhia Alvo, sendo que, à época da realização de investimentos pelo Fundo, não poderão existir quaisquer partes beneficiárias de emissão da Companhia Alvo em circulação; (ii) os membros do conselho de administração da Companhia Alvo deverão ter mandato unificado de 1 (um) ano; (iii) a Companhia Alvo deverá disponibilizar informações sobre contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas, programas de opção de aquisição de ações e outros valores mobiliários de emissão da Companhia Alvo, se houver; (iv) a Companhia Alvo deverá aderir à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários; (v) na hipótese de abertura de capital, a Companhia Alvo deverá obrigar-se, perante o Fundo, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, os níveis diferenciados de práticas de governança corporativa de que tratam os incisos (i) a (iv) acima; e (iv) a Companhia Alvo deverá ter demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditores independentes registrados na CVM.

Além dos critérios e requisitos descritos nos parágrafos acima, não existirão quaisquer outros critérios e/ou requisitos que deverão ser observados pelo Administrador quando da seleção das propostas de investimento a serem submetidas à apreciação do Comitê de Investimentos. Nesse sentido, observado o disposto artigo 36 da Instrução CVM n.º 391/03, conforme previsto nos itens 5.9. e 5.9.1. do Regulamento e no item “Objetivo e Política de Investimento” na página 49 deste Prospecto Definitivo, não existe qualquer limitação ao investimento, pelo Fundo, em Companhias Alvo que tenham como acionistas o Administrador e/ou suas Partes Relacionadas, bem como outros fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou suas Partes Relacionadas.

Os recursos não investidos em Valores Mobiliários Alvo, na forma prevista acima, deverão ser alocados nos seguintes ativos financeiros: (i) quotas de emissão de fundos de investimento referenciados em DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM n.º 409/04, inclusive administrados e/ ou geridos pelo Administrador; (ii) títulos públicos federais; e (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais.

## **DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

A declaração prestada pelo Administrador nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, devidamente assinada, integra o presente Prospecto Definitivo como Anexo V, na página 165.

## **FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, política de investimento e composição da Carteira e aos fatores de risco descritos a seguir.*

*As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Quotistas.*

### **1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos**

#### **Risco de crédito**

Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar em oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem a Carteira.

#### **Risco de liquidez**

Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, o Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez e aos riscos associados aos referidos ativos, que podem, inclusive, obrigar o Fundo a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos Quotistas, nos termos do Regulamento.

#### **Risco de mercado**

Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos integrantes da Carteira, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Essas oscilações de preço podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Quotas e perdas aos Quotistas.

## **Riscos de acontecimentos e percepção de risco em outros países**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Quotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades das Companhias Investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

## **Risco relacionado a fatores macroeconômicos e à política governamental**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas. Tais eventos podem resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar o Fundo e os Quotistas de forma negativa.

## **Riscos de alterações da legislação tributária**

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Companhias Investidas, os Outros Ativos Financeiros e/ou os Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Companhias Investidas e aos Quotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual



reforma tributária, o que poderá impactar os resultados das Companhias Investidas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

### **Risco relacionados à morosidade da justiça brasileira**

O Fundo e as Companhias Investidas poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo ou as Companhias Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios das das Companhias Investidas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

## **2. Riscos relacionados à estrutura do Fundo**

### **Amortização e/ou resgate de Quotas em Valores Mobiliários Alvo ou Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira**

O Regulamento estabelece situações em que as Quotas poderão ser amortizadas ou resgatadas mediante a entrega, em pagamento, de Valores Mobiliários Alvo ou Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira. Nessas hipóteses, os Quotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os Valores Mobiliários Alvo e/ou Outros Ativos Financeiros eventualmente recebidos do Fundo.

### **Risco relacionado ao resgate e à liquidez das Quotas**

O Fundo, constituído sob forma de condomínio fechado, não admite o resgate de suas Quotas a qualquer momento. A amortização das Quotas será realizada na medida em que o Fundo tenha disponibilidade para tanto, ou na data de liquidação do Fundo. Além disso, o mercado secundário de quotas de fundos de investimento é muito pouco desenvolvido no Brasil, havendo o risco para os Quotistas que queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, de não conseguir negociar suas Quotas em mercado secundário em função da potencial ausência de compradores interessados. Assim, em razão da baixa liquidez das Quotas, os Quotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Quotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Quotas.

### **Riscos relacionados à amortização de Quotas**

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídas aos Valores Mobiliários Alvo e ao retorno do investimento nas Companhias Investidas. A capacidade do Fundo de amortizar as Quotas está condicionada ao recebimento, pelo Fundo, dos recursos acima citados.

### **Risco relacionado aos critérios de avaliação dos Valores Mobiliários Alvo integrantes da Carteira**

O valor do patrimônio líquido do Fundo será calculado com base nos critérios de avaliação dos Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira, sendo que é esperado que a Carteira seja composta, de forma preponderante, por Valores Mobiliários Alvo de renda variável sem liquidez no mercado. Nos termos do Regulamento, tais Valores Mobiliários Alvo de renda variável sem liquidez no mercado serão avaliados pelos respectivos custos de aquisição, sendo facultado ao Administrador determinar que sejam realizadas reavaliações anuais periódicas, bem como os critérios e procedimentos para realização de referidas reavaliações. Em virtude do exposto acima, até que reavaliações sejam determinadas pelo Administrador, os valores atribuídos aos Valores Mobiliários de renda variável sem liquidez no mercado integrantes da Carteira poderão não refletir os valores praticados pelo mercado e que, portanto, seriam eventualmente obtidos pelo Fundo em caso de alienação de tais Valores Mobiliários. Essa situação poderá causar impactos negativos aos resultados do Fundo e, conseqüentemente, à rentabilidade esperada pelos Quotistas.

### **Risco de patrimônio negativo**

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Quotistas, de forma que os Quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

### **Risco relacionado à política de investimento do Fundo**

O Administrador, na qualidade de gestor da Carteira, deverá (i) selecionar e submeter à apreciação do Comitê de Investimentos propostas de investimento que apresentem, na data da reunião do Comitê de Investimentos, taxa interna de retorno estimada para o Fundo correspondente, no mínimo, à variação do IPCA acrescida de 15% (quinze por cento) ao ano, considerando-se, no máximo, o prazo de duração do Fundo; e (ii) observar os seguintes limites de investimento: (a) o Fundo não poderá manter mais de 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em Companhias Investidas que atuem no mesmo setor, quais sejam, varejo (*shopping centers* e centros comerciais), edifícios corporativos e logística/industrial; e (b) o Fundo não poderá manter mais de 40% (quarenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em uma mesma Companhia Investida.

Além dos critérios e requisitos descritos acima, não existirão quaisquer outros critérios e/ou requisitos que deverão ser observados pelo Administrador quando da seleção das propostas de investimento a serem submetidas à apreciação do Comitê de Investimentos e, portanto, não existirão quaisquer outras restrições ou limitações aos investimentos a serem realizados pelo Fundo. Não há qualquer garantia de que a estratégia de investimento adotada pelo Administrador será bem sucedida e de que as propostas de investimentos apresentadas e aprovadas pelo Comitê de Investimento proporcionarão retorno condizente com o esperado pelos Quotistas.

### **Riscos relacionados às Companhias Investidas**

Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Quotistas. A Carteira estará concentrada em Valores Mobiliários Alvo de emissão das Companhias Investidas. Não há garantias de (a) bom desempenho de qualquer das Companhias Investidas, (b) solvência das Companhias Investidas, ou (c) continuidade das atividades das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Quotistas. Os pagamentos relativos aos Valores Mobiliários Alvo de emissão das Companhias Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia Investida, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os Quotistas poderão experimentar perdas.

#### **Riscos relacionados às transações com Partes Relacionadas**

O Fundo poderá investir em Companhias Alvo ou Companhias Investidas que invistam em Empreendimentos Imobiliários nos quais o Administrador e/ou suas respectivas Partes Relacionadas participem como sócios e/ou investidores, o que poderá acarretar Conflito de Interesses entre o Administrador e o Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

#### **Riscos relacionados ao potencial Conflito de Interesses do Fundo com os demais fundos de investimento em participações geridos pelo Administrador**

O Administrador realiza ou poderá realizar a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento em participações cuja política de investimentos é similar à política de investimentos do Fundo, aos quais serão apresentadas as mesmas oportunidades de investimento apresentadas ao Fundo, simultaneamente, observadas as regras previstas no Regulamento. Sem prejuízo das regras e critérios para direcionamento dessas oportunidades de investimento, o fato descrito acima poderá acarretar um potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e os demais fundos de investimento em participações geridos e/ou administrados pelo Administrador.

#### **Outros Riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da Carteira, alteração na política monetária, alteração na política fiscal, alterações nas leis de zoneamento e construção aplicáveis aos Empreendimentos Imobiliários, aplicações ou resgates significativos, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Quotistas.

### **3. Riscos relacionados ao setor de investimentos do Fundo**

#### **Risco relacionado ao registro de instrumentos de aquisição de imóveis no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário**

Enquanto os instrumentos de aquisição de imóveis não tiverem sido registrados no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive, conforme o caso, em nome das Companhias Investidas, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para cada Companhia Investida. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

#### **Riscos relacionados à extensa regulamentação aplicável a certas atividades das Companhias Investidas**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades imobiliárias. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Empreendimentos Imobiliários pelas Companhias Investidas podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Regulamento poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo em relação às Companhias Investidas, afetando adversamente as atividades das Companhias Investidas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel por uma Companhia Investida 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 das Companhias Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

#### **Riscos relacionados à extensa legislação e regulamentação ambiental aplicável às atividades das Companhias Investidas**

As operações das Companhias Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que as Companhias Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivos, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios das Companhias Investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas. Adicionalmente, existe a

possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel por uma Companhia Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades das Companhias Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

### **Riscos relacionados à venda dos Empreendimentos Imobiliários**

O sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos referidos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Companhias Investidas realizarem a venda dos Empreendimentos Imobiliários conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Companhias Investidas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

### **Riscos relacionados à concentração geográfica dos investimentos do Fundo**

A diversificação dos investimentos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades e regiões nos termos do Regulamento dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Administrador em identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Administrador poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com os critérios estabelecidos no Regulamento, poderá concentrar os investimentos do Fundo em Companhias Investidas localizadas em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelas Companhias Investidas e, por conseguinte, pelo Fundo. Nesta hipótese, os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

### **Riscos relacionados aos 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, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações das Companhias Investidas, acarretando, inclusive, aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os Empreendimentos Imobiliários estejam prontos para venda, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento e funcionamento dos Empreendimentos Imobiliários

poderá gerar efeitos adversos nos resultados das Companhias Investidas e, consequentemente, nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos Quotistas.

### **Riscos relacionados à desapropriação dos Empreendimentos Imobiliários pelo Governo Federal**

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os Empreendimentos Imobiliários por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Companhias Investidas, suas situações financeiras e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade das Quotas. Outras restrições aos Empreendimentos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Empreendimentos Imobiliários, tais como o tombamento do próprio Empreendimento Imobiliário ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios das Companhias Investidas e, consequentemente, para os resultados do Fundo e a rentabilidade das Quotas.

### **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os resultados das Companhias Investidas decorrentes do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Portanto, os resultados das Companhias Investidas estão sujeitos a situações atípicas que poderão, por conseguinte, gerar perdas ao Fundo e aos Quotistas.

### **Riscos relacionados à concessão de financiamentos às Companhias Investidas**

As Companhias Investidas poderão obter empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos Empreendimentos Imobiliários também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Companhias Investidas ou para potenciais compradores dos Empreendimentos Imobiliários, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do Sistema Financeiro de Habitação, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Companhias Investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos Empreendimentos Imobiliários. Não bastasse o exposto acima, caso as Companhias Investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital

adicional para utilização nos Empreendimentos Imobiliários, os Quotistas poderão ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Quotas, o que poderá afetar de forma adversa os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo e implicar em concentração dos investimentos do Fundo em um único ou poucos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

#### **Riscos relacionados às atividades de construção**

Os Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle das Companhias Investidas e do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

#### **Riscos relacionados à concentração dos Empreendimentos Imobiliários em uma mesma etapa de desenvolvimento**

As Companhias Investidas poderão ter dificuldade em identificar Empreendimentos Imobiliários que se encontrem em diferentes estágios de desenvolvimento e que atendam ao fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo, caso em que o Fundo poderá concentrar seus investimentos em Empreendimentos Imobiliários que se encontrem num mesmo estágio de desenvolvimento, tal como estágio de construção. Nessa hipótese, a diversificação dos Empreendimentos Imobiliários de acordo com o fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo será prejudicada, o que poderá acarretar a maior concentração do risco dos investimentos realizados pelo Fundo e pelas Companhias Investidas, bem como retardar o momento de liquidação de tais investimentos. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

#### **Riscos relacionados à alta competitividade do setor imobiliário no Brasil**

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Companhias Investidas (i) na aquisição dos imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes das Companhias Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades das Companhias Investidas e do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, conseqüentemente, um aumento nos preços dos imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse das Companhias Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades a serem comercializadas pelas Companhias Investidas. Se as Companhias Investidas não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas. Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Companhias Investidas necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade das Companhias Investidas de financiarem o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

**Riscos relacionados a perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Empreendimentos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora**

Os Empreendimentos Imobiliários poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Empreendimentos Imobiliários de perdas relevantes.



Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, as Companhias Investidas e, consequentemente, o Fundo, poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, as Companhias Investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira das Companhias Investidas e, consequentemente, nos resultados do Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos Imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

### **Riscos relacionados ao desenvolvimento de diversos Empreendimentos Imobiliários**

O Fundo deterá participação societária nas Companhias Investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Sociedade Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um Empreendimento Imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Empreendimentos Imobiliários.

Além disso, as Companhias Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do Empreendimento Imobiliário, a Sociedade Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento do Empreendimentos Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, o Fundo poderá ter que solicitar aos Quotistas o aporte adicional de recursos no Fundo, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade Investida no âmbito do Empreendimento Imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais Empreendimentos Imobiliários da Sociedade Investida poderão ser afetados diretamente.

Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado das Companhias Investidas e do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas

### **Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações contratuais e legais dos incorporadores perante as Companhias Investidas**

Os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos especialmente mediante a participação de incorporadores. Não há garantias de que tais incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante as Companhias Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus

compromissos no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, as Companhias Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos incorporadores. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Quotas.

**Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações contratuais e legais das construtoras perante as Companhias Investidas**

Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante as Companhias Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, as Companhias Investidas poderão ser demandadas por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Quotas.

**Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações contratuais e legais dos prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários perante as Companhias Investidas**

As Companhias Investidas contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante as Companhias Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, as Companhias Investidas poderão ser demandadas por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Quotas.

**Riscos relacionados à capacidade financeira dos adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários**

Os resultados das Companhias Investidas estão diretamente relacionados à venda dos Empreendimentos Imobiliários. Não há garantias de que os adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante as Companhias Investidas relativos à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Quotas.

#### **Riscos relacionados à concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e incorporadores**

O Fundo poderá concentrar seus investimentos em um número restrito de Companhias Investidas e Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo, a diversificação dos investimentos do Fundo em inúmeras Companhias Investidas e inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos critérios de elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e da capacidade do Administrador em identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Administrador poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderá concentrar os investimentos do Fundo em um número restrito de Companhias Investidas e Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

#### **Riscos relacionados a eventuais reclamações de terceiros**

Na qualidade de proprietárias dos Empreendimento Imobiliário e no âmbito de suas atividades, as Companhias Investidas poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Companhias Investidas tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as Companhias Investidas venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, o Fundo e os Quotistas poderão ser impactados negativamente.

#### **4. Riscos relacionados à Oferta**

##### **Riscos relacionados à conclusão parcial da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Quotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor

que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

#### **Riscos relacionados ao cancelamento da Oferta**

A Oferta será cancelada e o Fundo não iniciará suas atividades caso não seja subscrita quantidade de Quotas suficiente para o atendimento do Patrimônio Inicial mínimo para funcionamento do Fundo descrito neste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

*Esta Seção traz um breve resumo das disposições constantes do Regulamento, sendo que a sua leitura não substitui a leitura do Regulamento.*

### **1. Forma, Base Legal e Prazo de Duração**

O CSHG Realty Development Fundo de Investimento em Participações é um fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 391/03 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Para fins do disposto no “Código ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para o Mercado de FIP e FIEE” da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, o Fundo é classificado como “Fundo Diversificado Tipo 1”.

O Fundo terá prazo de duração de 8 (oito) anos contados da Data de Registro, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos de 1 (um) ano cada, mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação pela Assembleia Geral.

### **2. Público Alvo e Valor Mínimo de Investimento**

O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados residentes no Brasil ou no exterior que sejam clientes do segmento private das instituições integrantes do conglomerado financeiro integrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., inclusive fundos de investimento restritos ou exclusivos sob sua administração e/ou gestão.

O valor mínimo de aplicação inicial no Fundo é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) por Investidor Qualificado, observado o Valor Mínimo de Investimento de cada Oferta ou Oferta Restrita, conforme disposto no respectivo Suplemento. Não existirá valor mínimo de manutenção de investimentos no Fundo após a aplicação inicial de qualquer Quotista. Para informações sobre o Valor Mínimo de Investimento aplicável à Oferta, vide item “Valor Mínimo de Investimento e Manutenção de Investimento no Fundo”, na página 18 deste Prospecto Definitivo.

O Fundo cobrará Taxa de Ingresso, conforme definida em cada Suplemento, incidente sobre o Capital Comprometido do Quotista, a ser paga pelos subscritores das Quotas no ato da subscrição e integralmente revertida ao Administrador. Para informações sobre a Taxa de Ingresso aplicável à Oferta, vide item “Taxa de Ingresso”, na página 18 deste Prospecto Definitivo.

Partes Relacionadas poderão subscrever qualquer número de Quotas no âmbito de cada Oferta ou Oferta Restrita, observado o disposto nos parágrafos acima.



Partes Relacionadas ao Administrador que sejam pessoas físicas se comprometeram a investir no Fundo montante correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Capital Comprometido do Fundo, sendo que tais Partes Relacionadas deverão manter seu investimento até o final do prazo de duração do Fundo.

### **3. Objetivo e Política de Investimento**

O objetivo do Fundo é obter rendimentos de longo prazo aos Quotistas por meio do investimento em Valores Mobiliários Alvo.

O Fundo buscará superar *Benchmark* correspondente à variação do IPCA, acrescido de rentabilidade de 8% (oito por cento) ao ano, observado que qualquer rentabilidade que venha a ser atribuída às Quotas além do *Benchmark* será dividida entre os Quotistas e o Administrador, por meio do pagamento de Taxa de Performance, calculada de acordo com o disposto no Regulamento. O *Benchmark* não representa e nem deve ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Quotistas por parte do Administrador.

A Carteira será composta por: (i) Valores Mobiliários Alvo; e/ou (ii) Outros Ativos Financeiros.

Entende-se por Valores Mobiliários Alvo as ações, debêntures simples ou conversíveis, bônus de subscrição e/ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias brasileiras sem registro de companhia aberta perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 480/09, que tenham por objetivo social o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, diretamente ou por meio de sociedades controladas, e que atendam aos requisitos descritos no Regulamento, de forma que sejam passíveis de investimento pelo Fundo.

Os investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários Alvo serão submetidos pelo Administrador à aprovação do Comitê de Investimentos durante o Período de Investimento, em estrita observância aos termos e condições estabelecidos no Regulamento. Os investimentos do Fundo em Outros Ativos Financeiros serão realizados a critério do Administrador, por meio de negociações privadas e/ou negociações realizadas em bolsa de valores ou mercado de balcão ou sistema de registro autorizado a funcionar pelo BACEN e/ou pela CVM.

O Administrador, na qualidade de gestor da Carteira, será responsável por elaborar propostas de investimento para o Fundo em Valores Mobiliários Alvo e submetê-las à apreciação do Comitê de Investimentos, observado que o Administrador somente selecionará e submeterá à apreciação do Comitê de Investimentos propostas de investimento que apresentem, na data da reunião do Comitê de Investimentos, taxa interna de retorno estimada para o Fundo correspondente, no mínimo, à variação do IPCA acrescida de 15% (quinze por cento) ao ano, considerando-se, no máximo, o prazo de duração do Fundo.

No momento de cada aquisição de Valores Mobiliários Alvo pelo Fundo e durante todo o Período de Investimento, os seguintes limites de concentração deverão ser observados pelo Administrador: (a) o Fundo não poderá manter mais de 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em Companhias Investidas que atuem no mesmo setor, tais como (i) varejo (*shopping centers* e centros comerciais), (ii) edifícios corporativos ou (iii) logística e industrial; e (b) o Fundo não poderá manter mais de 40% (quarenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em uma mesma Companhia Investida, observadas as exceções previstas no Regulamento. Os limites de concentração aqui estabelecidos não são aplicáveis aos investimentos que venham a ser realizados pelo Fundo em Companhias Investidas não operacionais (*holding*).

O Anexo VI deste Prospecto Definitivo contém uma descrição dos fatores determinantes e teses de investimento que orientarão as propostas de investimento a serem apresentadas pelo Administrador ao Comitê de Investimentos, do procedimento que será observado pelo Administrador para análise e seleção das referidas propostas de investimento, bem como uma indicação de potencial pipeline para o Fundo.

Os investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários Alvo deverão sempre propiciar a participação do Fundo na administração da Companhia Investida, com efetiva influência do Fundo, de forma direta e/ou indireta, na definição de sua política estratégica e na sua gestão, inclusive, mas não se limitando, por meio da: (i) indicação pelo Fundo de membros do conselho de administração ou da diretoria da Companhia Investida, (ii) titularidade de Valores Mobiliários Alvo que integrem o bloco de controle da Companhia Investida, (iii) participação em acordo de acionistas da Companhia Investida ou celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo influência na definição da política estratégica e gestão da Companhia Investida e/ou (iv) celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo participação, ainda que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas, hipótese em que caberá ao Comitê de Investimentos avaliar a adequação de tal ajuste ou procedimento quanto à sua efetiva eficácia como forma de participação do Fundo na gestão das Companhias Investidas.

Salvo mediante aprovação de Quotistas reunidos em Assembleia Geral, será vedado ao Fundo adquirir Valores Mobiliários Alvo de emissão de Companhias Alvo e/ou de Companhias Investidas nas quais participem: (i) o Administrador, membros do Comitê de Investimentos e/ou Quotistas titulares de Quotas representativas de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo, bem como seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com percentual superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total; ou (ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso (i) acima que: a. estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de Valores Mobiliários Alvo a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou b. façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da Companhia Alvo ou Companhia Investida emissora dos Valores Mobiliários Alvo a serem subscritos pelo Fundo, antes da realização do primeiro investimento do Fundo

na respectiva companhia.

Salvo aprovação da maioria dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral, é igualmente vedada a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas acima mencionadas, bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador.

Além dos critérios e requisitos descritos nos parágrafos acima, não existirão quaisquer outros critérios e/ou requisitos que deverão ser observados pelo Administrador quando da seleção das propostas de investimento a serem submetidas à apreciação do Comitê de Investimentos. Nesse sentido, observado o disposto artigo 36 da Instrução CVM n.º 391/03, conforme previsto no item 5.7 do Regulamento e no item “Objetivo e Política de Investimento” na página 49 deste Prospecto Definitivo, não existe qualquer limitação ao investimento, pelo Fundo, em Companhias Alvo que tenham como acionistas o Administrador e/ou suas Partes Relacionadas, bem como outros fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou suas Partes Relacionadas.

O Fundo não poderá contrair ou efetuar empréstimos/financiamentos de qualquer natureza. As Companhias Investidas poderão contrair ou efetuar empréstimos/financiamentos, observado que, no momento de cada contratação e durante todo o Período de Investimento, o somatório total dos empréstimos/financiamentos contraídos ou efetuados por todas as Companhias Investidas na proporção dos investimentos detidos pelo Fundo, não poderá ser superior a 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo.

Na formação, manutenção e desinvestimento da Carteira serão observados os seguintes procedimentos:

- (i) sem prejuízo do disposto no inciso (v) abaixo, os recursos que venham a ser aportados no Fundo mediante a integralização de Quotas no âmbito de cada Chamada de Capital, já deduzidos os recursos pagos a título de Taxa de Ingresso, deverão ser utilizados para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, incluindo a Taxa de Administração e a Taxa de Performance, conforme aplicável, bem como para a aquisição de Valores Mobiliários Alvo de emissão de uma ou mais Companhias Investidas até o último Dia Útil do 2º (segundo) mês subsequente à data inicial para a integralização de Quotas no âmbito de cada Chamada de Capital;
- (ii) até que os investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários Alvo sejam realizados, quaisquer valores que venham a ser aportados no Fundo em decorrência da integralização de Quotas serão aplicados em Outros Ativos Financeiros e/ou mantidos em caixa, em moeda corrente nacional, pelo Administrador, no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas;
- (iii) sem prejuízo do disposto no inciso (v) abaixo, durante os períodos que compreendam a data de recebimento, pelo Fundo, de rendimentos e outras remunerações referentes aos

- investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários Alvo e nos Outros Ativos Financeiros e a data da distribuição de tais rendimentos e outras remunerações aos Quotistas, a título de pagamento de amortização (exceto no que se refere aos dividendos declarados e pagos pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo e distribuídos diretamente aos Quotistas), e/ou sua utilização, para pagamento de despesas e encargos do Fundo, incluindo a Taxa de Administração e a Taxa de Performance, conforme aplicável, tais recursos deverão ser mantidos aplicados em Outros Ativos Financeiros e/ou mantidos em depósito bancário à vista, em moeda corrente nacional, pelo Administrador, no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas, observado que a distribuição de tais rendimentos e outras remunerações aos Quotistas deverá ser realizada até o último Dia Útil do mês subsequente ao recebimento desses valores pelo Fundo;
- (iv) durante o Período de Investimento, os recursos obtidos mediante a venda de parte ou da totalidade dos Valores Mobiliários Alvo poderão ser utilizados pelo Fundo para a realização de novos investimentos em Valores Mobiliários Alvo, observado que tais novos investimentos deverão ser (a) propostos pelo Administrador e aprovados pelo Comitê de Investimentos, nos termos do Regulamento, e (b) realizados até o último Dia Útil do 2º (segundo) mês subsequente ao recebimento desses valores pelo Fundo; e
  - (v) o Administrador poderá manter parcela correspondente a até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo aplicado exclusivamente em Outros Ativos Financeiros, desde que tais recursos sejam destinados, ainda que em datas futuras, a pagamentos de despesas e encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento.

Caso investimentos do Fundo nas Companhias Investidas não sejam realizados dentro do prazo previsto no inciso (i) acima, o Administrador imediatamente comunicará a CVM, com as devidas justificativas, e convocará o Comitê de Investimentos para deliberar sobre uma das seguintes alternativas, as quais deverão ser implementadas no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo para investimento previsto no inciso (i) acima: (a) enquadramento da Carteira; (b) pedido à CVM de prorrogação do prazo referido no inciso (i) do parágrafo acima; ou (c) restituição, aos Quotistas, dos valores aportados no Fundo para realização de investimentos em Valores Mobiliários Alvo originalmente programados e não concretizados por qualquer razão, sem qualquer rendimento.

Exceto no que se refere aos dividendos declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo e distribuídos diretamente aos Quotistas, conforme decisão do Administrador, os juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo, por conta de seus investimentos em Valores Mobiliários Alvo e/ou Outros Ativos Financeiros, serão incorporados ao patrimônio líquido do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de parcelas de amortização aos Quotistas, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance e/ou, ainda, de despesas e encargos do Fundo.

Os recursos obtidos mediante a venda de parte ou da totalidade dos Valores Mobiliários Alvo e que não sejam investidos nos termos do Regulamento deverão ser distribuídos aos Quotistas, por meio da amortização de Quotas, até o último Dia Útil do mês subsequente a tal recebimento, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá operar no mercado de derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador na implantação da política de investimento descrita no Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos Valores Mobiliários Alvo e dos Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo o Administrador, em qualquer hipótese, ser responsabilizado por qualquer depreciação dos ativos da Carteira ou por eventuais prejuízos impostos aos Quotistas.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Quotistas por parte do Administrador ou do Comitê de Investimentos.

#### **4. Período de Investimento**

Período inicial de investimentos do Fundo em Valores Mobiliários Alvo, que se iniciará na Data de Registro e se estenderá por até 4 (quatro) anos. Durante o Período de Investimento, o Comitê de Investimentos analisará e aprovará os Empreendimentos Imobiliários que receberão investimento do Fundo nos termos do Regulamento.

Será permitida a prorrogação do Período de Investimento, mediante proposta do Administrador e aprovação do Comitê de Investimentos e ratificação em Assembleia Geral.

Investimentos em Valores Mobiliários Alvo poderão ser realizados excepcionalmente fora do Período de Investimento, sempre objetivando os melhores interesses do Fundo e dos Quotistas, nos casos: (i) de investimentos aprovados antes do término do Período de Investimento; ou (ii) de investimentos nas Companhias Investidas ou em suas subsidiárias, de acordo com decisão do Comitê de Investimentos.

A liquidação dos ativos integrantes da Carteira poderá realizada durante o Período de Investimento, desde que observado o disposto no inciso (iv) do item 3 acima, ou durante o Período de Desinvestimento, sempre mediante proposta do Administrador e aprovação do Comitê de Investimentos.

#### **5. Período de Desinvestimento**

Período que terá início a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, durante o qual o Administrador não realizará novos investimentos em Valores Mobiliários Alvo, ressalvado o disposto no Regulamento, e envidará seus melhores esforços no processo de desinvestimento total do Fundo, de acordo com estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pelo Administrador e aprovados pelo Comitê de Investimentos que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas, propiciem aos Quotistas o melhor retorno possível, devendo tal processo ser concluído até a data de liquidação do Fundo.

## **6. Comitê de Investimentos**

O Fundo possui um Comitê de Investimentos que será formado por até 7 (sete) membros nomeados pela Assembleia Geral. Os Quotistas serão nomeados para participar do Comitê de Investimentos, até o limite de 4 (quatro) membros, e o Administrador indicará os demais membros, em observância ao disposto abaixo.

Somente poderá integrar o Comitê de Investimentos, Quotista ou não, o profissional que preencha os seguintes requisitos:

- (i) possua ilibada reputação;
- (ii) possua graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no País ou no exterior;
- (iii) possua, pelo menos, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade relacionada à análise ou à estruturação de investimentos imobiliários, ou seja especialista no setor imobiliário com notório saber no ramo de atividade das companhias que sejam objeto de investimento pelo Fundo;
- (iv) possua disponibilidade e compatibilidade para participar das reuniões do Comitê de Investimentos;
- (v) assine termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos (i) a (iv) acima; e
- (vi) assine termo de confidencialidade e termo se obrigando a declarar eventual situação de Conflito de Interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria objeto do Conflito de Interesses.

Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato correspondente ao prazo de duração do Fundo. Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar ao cargo ou, no caso dos membros indicados pelo Administrador, ser substituídos a qualquer tempo.

Os membros do Comitê de Investimentos e respectivos suplentes serão nomeados de acordo com o seguinte procedimento:

- (i) os Quotistas cujo Capital Comprometido do Quotista seja equivalente ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) serão elegíveis para participar como membros do Comitê de Investimentos;
- (ii) dentre os Quotistas elegíveis para participar como membros do Comitê de Investimentos nos termos do inciso (i) acima, poderão ser nomeados aqueles que tenham Capital Comprometido do Quotista representando os maiores volumes financeiros, até o limite de 4 (quatro) membros;
- (iii) na hipótese de recusa ou impossibilidade de participação de qualquer dos Quotistas referidos nos incisos (i) e (ii) acima como membros do Comitê de Investimentos, o direito de participação como membro do Comitê de Investimentos passará sucessivamente aos demais Quotistas que sejam elegíveis de acordo com os critérios descritos nos incisos (i) e (ii) acima, sendo garantida prioridade àqueles que tenham Capital Comprometido do Quotista representando os maiores volumes financeiros, até o limite de 4 (quatro) membros;
- (iv) os demais membros do Comitê de Investimentos e respectivos suplentes serão indicados pelo Administrador e ratificados pela Assembleia Geral, observado que o Administrador indicará o membro que ocupará o cargo de presidente do Comitê de Investimentos.

Ressalvado o disposto no inciso (iv) acima, os suplentes dos membros do Comitê de Investimentos poderão ser nomeados entre os Quotistas que, sendo elegíveis de acordo com os critérios descritos nos incisos (i) e (ii) acima, não tenham sido nomeados para participação como membros do Comitê de Investimentos. Para os fins do disposto neste item, será garantida prioridade àqueles Quotistas interessados que tenham Capital Comprometido do Quotista representando os maiores volumes financeiros.

O direito à participação como membro ou suplente no Comitê de Investimentos nos termos do Regulamento é conferido aos Quotistas em caráter pessoal e intransferível, não sendo admitida a sua cessão a quaisquer terceiros.

Nas hipóteses de impedimento temporário de qualquer membro do Comitê de Investimentos ou vacância do cargo de membro do Comitê de Investimentos em razão de renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, o respectivo suplente assumirá, de forma temporária na primeira hipótese e definitiva nas demais, a posição de membro do Comitê de Investimentos.

São atribuições do Comitê de Investimentos:

- (i) deliberar sobre as propostas de investimento e desinvestimento do Fundo em Valores Mobiliários Alvo, conforme submetidos à apreciação do Comitê de Investimentos pelo Administrador;
- (ii) deliberar sobre a proposta do Administrador para prorrogação do prazo de duração do Fundo, submetendo, posteriormente, tal deliberação à ratificação da Assembleia Geral;
- (iii) deliberar sobre a proposta do Administrador para prorrogação do Período de Investimento, no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas, submetendo, posteriormente, tal deliberação à ratificação da Assembleia Geral;
- (iv) deliberar sobre a proposta do Administrador para emissão e distribuição de Quotas Adicionais, submetendo, posteriormente, tal deliberação à ratificação da Assembleia Geral;
- (v) acompanhar o desempenho das Companhias Investidas;
- (vi) acompanhar as atividades do Administrador em relação à representação do Fundo nas Companhias Investidas na forma prevista no Regulamento; e
- (vii) acompanhar os investimentos realizados pelo Administrador em Outros Ativos Financeiros.

Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão sempre que necessário, atendendo a convocação escrita enviada pelo Administrador ou por qualquer um dos seus membros com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência. O Administrador (além dos membros por ele eleitos) terá a faculdade de participar das reuniões do Comitê de Investimentos, sem direito a voto.

As informações necessárias à apreciação das matérias submetidas ao Comitê de Investimentos serão disponibilizadas pelo Administrador aos membros do Comitê de Investimentos no momento da convocação prevista no parágrafo acima.

O Comitê de Investimentos poderá se reunir pessoalmente, na sede do Administrador, ou por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios.

Todos os membros do Comitê de Investimentos terão direito de voto nas reuniões do Comitê de Investimentos, cabendo 1 (um) voto a cada membro.

As decisões do Comitê de Investimentos deverão ser tomadas pela maioria dos membros presentes que sejam Quotistas. Após aprovação pelo Comitê de Investimentos, quaisquer alterações que modifiquem a proposta originalmente aprovada deverão ser novamente submetidas à aprovação do Comitê de Investimentos, em observância ao disposto nos itens acima.



O presidente do Comitê de Investimentos possuirá voto de desempate nas decisões do Comitê de Investimentos.

Os membros do Comitê de Investimentos poderão participar de comitês de investimentos ou conselhos de supervisão de outros fundos que tenham por objeto o investimento em companhias que atuem no mesmo segmento econômico das Companhias Investidas.

O membro do Comitê de Investimentos que participar de outros comitês de investimento ou conselhos de supervisão nos termos do item acima deverá (i) solicitar imediatamente ao Administrador que comunique os Quotistas sobre tal fato, comunicação esta que deverá ser realizada pelo Administrador no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da ciência do fato; (ii) atuar de forma totalmente imparcial nas reuniões do Comitê de Investimentos, de modo a evitar qualquer Conflito de Interesses, agindo sempre no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas; e (iii) observar os estritos termos do disposto no item 21.3. do Regulamento.

Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

## **7. Características, Direitos e Amortização das Quotas**

### *7.1. Características das Quotas e Direitos Patrimoniais*

As Quotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo e são de uma única classe, sendo todas nominativas, escriturais e mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares. Todas as Quotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições, conforme descrito no Regulamento.

### *7.2. Valor das Quotas*

As Quotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Quotas emitidas e em circulação, ambos na data de apuração do valor das Quotas.

### *7.3. Direito de Voto das Quotas*

Ressalvada a possibilidade de suspensão de direitos de voto de Quotistas Inadimplentes, conforme previsto no Regulamento e no item 7.7. abaixo, todas as Quotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto.

### *7.4. Patrimônio Inicial*

O Patrimônio Inicial do Fundo, se subscritas e integralizadas 100% (cem por cento) das Quotas da Primeira Emissão, será formado por, no máximo, 500.000 (quinhentas mil) Quotas, com Preço de Emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o montante máximo, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

O Fundo estabelece Patrimônio Inicial mínimo para funcionamento, podendo iniciar suas atividades e realizar investimentos nas Companhias Alvo mediante a subscrição de quantidade de Quotas que corresponda a, no mínimo, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

#### *7.5. Distribuição e Subscrição de Quotas*

As Quotas serão objeto de Ofertas ou Ofertas Restritas destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados residentes ou não no Brasil, observado o disposto no Regulamento.

As Quotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita, conforme prazo indicado no respectivo Suplemento.

No ato da subscrição de Quotas, o subscritor (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Quotas por ele subscritas em atendimento às Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento e do respectivo Compromisso de Investimento, (iii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e do Prospecto Definitivo, quando deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, sua condição de Investidor Qualificado e atestar que está ciente das disposições contidas no Regulamento, no Compromisso de Investimento e no Prospecto Definitivo, e (iv) efetuará o pagamento da Taxa de Ingresso.

#### *7.6. Integralização das Quotas*

As Quotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, observados os procedimentos descritos no Regulamento e o disposto nos Compromissos de Investimento.

Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento em Valores Mobiliários Alvo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará Chamadas de Capital, ou seja, comunicará os Quotistas sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Quotas subscritas por cada um dos Quotistas nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Valores Mobiliários Alvo poderão ser realizadas somente durante o Período de Investimento, observadas as exceções previstas no Regulamento, ao passo que Chamadas de Capital para o pagamento de despesas e encargos do Fundo poderão ser realizadas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo.

Ao receberem a Chamada de Capital, os Quotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Quotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pelo Administrador, de acordo com o disposto nos respectivos Compromissos de Investimento.

As Quotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

O procedimento disposto acima será repetido para cada Chamada de Capital até que 100% (cem por cento) das Quotas subscritas pelos Quotistas tenham sido integralizadas.

Os Quotistas, ao subscreverem Quotas e assinarem os Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos parágrafos acima e com os respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos parágrafos acima e dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto no item 7.7. abaixo.

#### *7.7. Inadimplência dos Quotistas*

O Quotista Inadimplente incorrerá no pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo IPCA e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, além de ser responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo. Ademais, o Quotista Inadimplente terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, recebimento diretamente das Companhias Investidas de dividendos declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo, pagamento de amortização de Quotas em igualdade de condições com os demais Quotistas titulares de Quotas e exercício do direito de preferência para a aquisição de Quotas, nos termos do Regulamento) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Quotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Quotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas Quotas, recebimento de dividendos diretamente das Companhias Investidas, conforme o caso, aos seus direitos políticos e seu direito de preferência para a aquisição de Quotas, conforme previsto no Regulamento.

Caso o Fundo realize amortização ou resgate de Quotas em período em que um Quotista esteja qualificado como Quotista Inadimplente, os valores referentes à amortização ou ao resgate devidos ao Quotista Inadimplente serão utilizados para o pagamento dos débitos do Quotista Inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Quotista Inadimplente a título de amortização ou resgate de suas Quotas.

O disposto no item acima também se aplica à hipótese de distribuição de dividendos apurados e declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo que seriam distribuídos diretamente a um Quotista que seja qualificado como Quotista Inadimplente, sendo que os valores referentes à distribuição de dividendos pelas Companhias Investidas diretamente ao Quotista Inadimplente serão destinados ao Fundo, para fins de pagamento dos débitos do respectivo Quotista Inadimplente perante o Fundo.

Independentemente do disposto nos itens acima, o Fundo poderá alienar as Quotas de titularidade de qualquer Quotista Inadimplente, caso o Quotista Inadimplente não cumpra com suas obrigações previstas no Compromisso de Investimento, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação por escrito a ser encaminhada pelo Fundo ao Quotista Inadimplente.

As Quotas de titularidade do Quotista Inadimplente que venham a ser alienadas nos termos do item acima deverão observar o procedimento disposto no Regulamento.

O produto da alienação das Quotas do Quotista Inadimplente lhe será entregue logo depois de deduzido o débito do mesmo para com o Fundo.

Os pagamentos a que se referem os itens acima, que sejam realizados por meio da CETIP, abrangerão, de forma idêntica, todos os Quotistas cujas Quotas estejam custodiadas na CETIP. Nesse sentido, caso seja necessária a retenção de quaisquer valores que seriam distribuídos a qualquer Quotista Inadimplente, conforme previsto nos itens acima, os pagamentos dos débitos de Quotista Inadimplente ao Fundo, mencionados nos parágrafos acima, deverão ser realizados fora do ambiente CETIP.

#### *7.8. Emissão de Novas Quotas*

Emissões de Quotas Adicionais poderão ser realizadas mediante proposta do Administrador e prévia aprovação do Comitê de Investimentos e da Assembleia Geral.

O Preço de Emissão das Quotas Adicionais será definido no respectivo Suplemento.

Os Quotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar Quotas Adicionais na proporção da respectiva participação no Patrimônio Inicial.

### *7.9. Amortização e Resgate de Quotas*

O Administrador promoverá amortizações parciais ou a amortização total das Quotas, a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo em função de seus investimentos e desinvestimentos nos Valores Mobiliários Alvo seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo.

Para fins de amortização de Quotas, será considerado o valor da Quota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, correspondente à divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Quotas emitidas e em circulação, ambos apurados no Dia Útil imediatamente anterior à referida data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização de Quotas aos Quotistas cair em dia que não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no Dia Útil anterior ao do pagamento.

Os pagamentos de amortização das Quotas serão realizados em moeda corrente nacional, (i) por meio da CETIP, conforme as Quotas estejam custodiadas na CETIP; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade de cada Quotista, mediante ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Ao final do prazo de duração do Fundo ou quando da liquidação antecipada do Fundo, em caso de decisão da Assembleia Geral, todas as Quotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização total das Quotas em circulação à época da liquidação do Fundo, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral a fim de deliberar sobre (a) a entrega de Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros como pagamento de amortização e resgate ou (b) a prorrogação do prazo de duração do Fundo.

Na hipótese da Assembleia Geral acima referida deliberar pela não prorrogação do prazo de duração do Fundo e não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega de Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros para fins de amortização total das Quotas ainda em circulação, tais Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros serão entregues em pagamento aos Quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Quotista será calculada de acordo com a proporção de Quotas detida por cada Quotista sobre o valor total das Quotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Nesta hipótese serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Administrador deverá notificar os Quotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio de Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Quotistas após a constituição do condomínio; e
- (ii) caso os Quotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Quotista que detenha a maioria das Quotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Quotistas Inadimplentes, se houver.

Na hipótese de amortização de Quotas mediante a entrega de Valores Mobiliários Alvo ou Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira, referida amortização de Quotas será realizada fora do âmbito da CETIP.

Sem prejuízo do disposto no item 7.7. acima, quaisquer distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas do Fundo, em benefício de todos os Quotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

As Quotas somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.

#### *7.10. Distribuição e Negociação das Quotas*

As Quotas poderão ser registradas para distribuição e negociação no MDA e no SF, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, observado que, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, as Quotas objeto de Oferta Restrita somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo abaixo, caso um Quotista Alienante pretenda alienar suas Quotas a terceiros e/ou a outros Quotistas antes do pagamento do Preço de Integralização das Quotas objeto da operação de alienação, tal operação somente será válida se o novo titular das Quotas assumir integralmente as obrigações previstas no Compromisso de Investimento em nome do Quotista Alienante.

Os Quotistas, ao ingressarem no Fundo, terão o direito de preferência para adquirir Quotas, em igualdade de condições e proporcionalmente à sua participação na composição do patrimônio líquido do Fundo. Caso qualquer Quotista pretenda, de qualquer forma e sob qualquer hipótese, alienar suas Quotas a terceiros ou a outros Quotistas, serão observados os procedimentos descritos no item 10.9 do Regulamento.

Caso um Quotista Alienante venha a alienar suas Quotas a terceiros e/ou a outros Quotistas sem observância do disposto no item 10.9 do Regulamento e sem comprovação, pelo Administrador, no caso de negociações privadas, ou, pelo intermediário, no caso de negociações de Quotas em mercado de balcão organizado, de que o novo Quotista qualifica-se para ser investidor do Fundo, nos termos do Regulamento, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

## **8. Liquidação e Procedimentos para Liquidação do Fundo**

Até o último Dia Útil do prazo de duração do Fundo, a liquidação do Fundo será realizada de acordo com as propostas de desinvestimento elaboradas pelo Administrador e aprovadas pelo Comitê de Investimentos, sempre levando em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Quotistas:

- (i) venda dos Valores Mobiliários Alvo e dos Outros Ativos Financeiros em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caso tais ativos sejam admitidos à negociação nesses mercados; ou
- (ii) venda dos Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado por meio de negociações privadas; ou
- (iii) na impossibilidade de utilização dos procedimentos descritos acima, entrega dos Valores Mobiliários Alvo e/ou dos Outros Ativos Financeiros aos Quotistas, mediante observância do disposto no Regulamento.

Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo. Exemplificativamente, a liquidação dos Valores Mobiliários Alvo poderá ser realizada por meio de processo organizado de venda para empresas do setor, fundos de investimento, holdings imobiliárias e/ou pessoas físicas, bem como no âmbito do mercado de capitais brasileiro, seja por meio de ofertas iniciais de ações, ofertas de permuta dos Valores Mobiliários Alvo por ações de emissão de companhias que atuem nos setores objeto de investimento pelo Fundo (e posterior venda dessas ações) e/ou estruturação de fundos de investimento imobiliário e posterior distribuição pública de suas quotas.

O Fundo poderá ser liquidado antes de seu prazo de duração na ocorrência das seguintes situações:

- (i) caso todos os Valores Mobiliários Alvo tenham sido alienados antes do prazo de encerramento do Fundo; e/ou
- (ii) mediante deliberação da Assembleia Geral; e/ou

- (iii) nos demais casos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

O pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Quotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Performance, caso existente, devendo ser observados os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

## **9. Política de Distribuição de Resultados**

A distribuição de ganhos e rendimentos do Fundo aos Quotistas será feita exclusivamente mediante a amortização parcial ou total de suas Quotas, observado o disposto no Regulamento e em cada Suplemento, exceto no que se refere aos dividendos declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo, que poderão ser distribuídos diretamente aos Quotistas conforme previsto no item 5.7.1. do Regulamento.

As amortizações parciais ou total das Quotas serão realizadas pelo Administrador a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo, em função de seus investimentos nos Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros, seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo.

Quaisquer distribuições a título de amortização de Quotas abrangerão todas as Quotas, em benefício de todos os Quotistas, ressalvadas as hipóteses previstas no Regulamento aplicáveis ao Quotista Inadimplente.

## **10. Avaliação do Patrimônio Líquido**

O valor do patrimônio líquido do Fundo será calculado ao final de cada trimestre civil, considerando os critérios estabelecidos abaixo.

No cálculo do valor da Carteira, os Valores Mobiliários Alvo e os Outros Ativos Financeiros serão, inicialmente, avaliados pelos preços transacionados no mercado, nos casos de ativos líquidos ou, quando preços de mercado não puderem ser aferidos, de acordo com os seguintes critérios:

- (i) Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros de renda fixa serão avaliados pelo valor de seu principal atualizado pelas respectivas remunerações, calculadas *pro rata temporis*, e deduzidas eventuais provisões de crédito; e



- (ii) Valores Mobiliários Alvo de renda variável serão avaliados pelo seu custo de aquisição.

Os Valores Mobiliários Alvo de renda variável sem liquidez no mercado poderão ser objeto de avaliações anuais periódicas, conforme determinação do Administrador, o qual também definirá os critérios e procedimentos para realização de referidas avaliações.

São considerados sem liquidez no mercado os ativos de renda variável que: (i) não sejam registrados para negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e (ii) estejam registrados para negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, mas que não tenham sido negociados por período superior a 30 (trinta) dias.

#### **11. Demonstrações Contábeis do Fundo**

O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas daquelas do Administrador.

As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas, ao final de cada exercício social, de acordo com as normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações contábeis determinadas pela CVM, devendo ser auditadas por auditor independente registrado na CVM.

#### **12. Exercício Social do Fundo**

O exercício social do Fundo será do ano civil, com início em 1º de abril e término em 31 de março de cada ano.

#### **13. Assembleia Geral**

Observado o disposto nos parágrafos abaixo, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, do Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar, até 30 de junho de cada ano, sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar o Regulamento;
- (iii) deliberar sobre alterações nos quoruns de instalação e deliberação da Assembleia Geral;
- (iv) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador com Justa Causa, bem como sobre a escolha de seu substituto;

- (v) deliberar sobre o aumento da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance;
- (vi) deliberar sobre a alteração da política de investimento do Fundo;
- (vii) deliberar sobre a fusão, incorporação ou cisão do Fundo;
- (viii) deliberar sobre a liquidação ou outra forma de dissolução do Fundo antes do término do seu prazo de duração;
- (ix) deliberar sobre a liquidação do Fundo na hipótese de ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação previstos no Regulamento e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo;
- (x) deliberar sobre procedimentos de entrega de Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros como pagamento de amortização ou resgate de Quotas;
- (xi) deliberar sobre proposta do Administrador para prorrogação do prazo de duração do Fundo, conforme aprovada pelo Comitê de Investimentos;
- (xii) deliberar sobre proposta do Administrador para prorrogação da data de encerramento do Período de Investimento, conforme aprovada pelo Comitê de Investimentos;
- (xiii) deliberar sobre proposta do Administrador para a emissão e distribuição de Quotas Adicionais, conforme aprovada pelo Comitê de Investimentos;
- (xiv) deliberar, quando for o caso, sobre o requerimento de informações pelos Quotistas, na forma prevista no Regulamento;
- (xv) deliberar sobre a realização de operações pelo Fundo de que tratam o item 5.9. e o Capítulo XIX do Regulamento;
- (xvi) deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento de comitês e conselhos do Fundo;
- (xvii) aprovar despesas e encargos do Fundo não previstos no Capítulo XVII do Regulamento;
- (xviii) deliberar sobre a alteração da classificação de que trata o item 2.2. do Regulamento;
- (xix) eleger membros do Comitê de Investimentos, observado o disposto no Regulamento; e

- (xx) deliberar sobre a proposta do Administrador de nova prorrogação do prazo para investimento de que trata o inciso (i) do item 5.5. do Regulamento, nos termos do item 5.5.2. do Regulamento.

O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Quotistas sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas na forma estabelecida no Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral será realizada mediante envio, pelo Administrador, (i) de correspondência escrita a cada um dos Quotistas; e/ou (ii) correio eletrônico endereçado a cada um dos Quotistas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, devendo a convocação conter descrição dos assuntos a serem discutidos e votados. As Assembleias Gerais serão realizadas na sede do Administrador ou, na impossibilidade de se realizarem na sede do Administrador, em lugar a ser previamente indicado pelo Administrador na carta de convocação.

Independentemente da convocação prevista no parágrafo acima, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Quotistas.

Os Quotistas poderão reunir-se pessoalmente ou por conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.

A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador e/ou por Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco) por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas que, até 3 (três) dias antes da data fixada para sua realização, estiverem registrados na conta de depósito como Quotistas.

Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Quotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos.

A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, a maioria dos Quotistas e, em segunda convocação, com qualquer número.

A segunda convocação poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação.

As deliberações das Assembleias Gerais serão aprovadas por Quotistas que representem, em primeira convocação, a maioria das Quotas em circulação e, em segunda convocação, a maioria das Quotas dos Quotistas presentes.

Os Quotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

As deliberações da Assembleia Geral poderão, alternativamente, ser aprovadas mediante processo de consulta formal realizada pelo Administrador por escrito, via carta, fax ou e-mail, sem necessidade de reunião, caso em que os Quotistas terão o prazo definido na referida correspondência de consulta para respondê-la ao Administrador.

Da consulta deverão constar todas as informações necessárias ou apropriadas para o exercício do direito de voto do Quotista.

Em cada Assembleia Geral, após a deliberação e a aprovação das matérias da respectiva ordem do dia, o Administrador ou o secretário da Assembleia Geral lavrarão a ata da Assembleia Geral, a qual deverá ser aprovada pelos Quotistas presentes. Ao final de cada Assembleia Geral, todos os Quotistas presentes à Assembleia Geral deverão assinar a respectiva ata, desde que seja consistente com as atividades conduzidas pelo Fundo. Os Quotistas que participarem da Assembleia Geral, por meio de teleconferência ou videoconferência, deverão enviar ao Administrador a ata devidamente assinada por correio eletrônico ou fac-símile, assim que possível, e, adicionalmente, deverão enviar uma via original da ata para o Administrador, por correio comum ou serviço de entrega.

Os Quotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloquem em situação de Conflito de Interesses em relação a qualquer matéria objeto de deliberação pela Assembleia Geral, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o Conflito de Interesses.

## **14. Administração e Gestão**

### *14.1. Administrador*

O Fundo é administrado e tem sua Carteira gerida pelo Administrador, a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.809.182/0001-30, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 1.527, de 8 de novembro de 1990.

O diretor do Administrador responsável perante a CVM pela administração do Fundo e pela gestão da Carteira, na forma da regulamentação em vigor, é o Sr. André Luiz de Santos Freitas, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 14.947.773-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 076.362.748-84.

O Administrador realiza ou poderá realizar a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento em participações cuja política de investimentos seja similar à política de investimentos do

Fundo, aos quais serão apresentadas as mesmas oportunidades de investimento apresentadas ao Fundo, simultaneamente, até que o valor total das propostas de investimento em Valores Mobiliários Alvo já aprovadas pelo Comitê de Investimentos seja de, pelo menos, 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo. Nessa hipótese, o Administrador apresentará tais oportunidades de investimento ao Fundo e demais fundos de investimento em participações administrados e/ou geridos pelo Administrador em observância a critérios de proporcionalidade com relação ao volume do capital comprometido e disponível para investimento de cada fundo, observadas as respectivas regras de investimento e governança, bem como limites de concentração e diversificação aplicáveis a cada fundo.

A partir do momento em que o valor total das propostas de investimento em Valores Mobiliários Alvo já aprovadas pelo Comitê de Investimentos seja superior a 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo, o Administrador não terá mais a obrigação de apresentar ao Fundo as mesmas oportunidades de investimento eventualmente apresentadas aos outros fundos de investimento em participações referidos no parágrafo acima.

O Administrador poderá estruturar outros fundos de investimento em participações com a mesma política de investimentos do Fundo a qualquer tempo, desde que (i) o público alvo de tais novos fundos seja diverso do público alvo do Fundo ou (ii) que o valor total das propostas de investimento em Valores Mobiliários Alvo já aprovadas pelo Comitê de Investimentos seja de, pelo menos, 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo.

Respeitados os limites estabelecidos no Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e funcionamento do Fundo.

#### *14.2. Obrigações e Responsabilidades do Administrador*

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições do Regulamento, caberá ao Administrador:

- (i) contratar o auditor independente, o custodiante e o agente escriturador, bem como os demais prestadores de serviço do Fundo;
- (ii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
  - (a) o registro de Quotistas e de transferência de Quotas;
  - (b) o livro de atas das Assembleias Gerais;
  - (c) o livro de presença de Quotistas;
  - (d) os pareceres do auditor independente;
  - (e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu patrimônio; e

- (f) a documentação relativa às operações do Fundo.
- (iii) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;
- (iv) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades do Fundo;
- (v) empregar, na defesa dos direitos dos Quotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- (vi) exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo;
- (vii) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias;
- (viii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar, em decorrência de sua condição de Administrador e/ou gestor da Carteira;
- (ix) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os Valores Mobiliários Alvo e/ou Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira custodiados, registrados e/ou em conta de depósito diretamente centralizados em uma única entidade de custódia, autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (x) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM n.º 391/03;
- (xi) elaborar e divulgar as demonstrações contábeis do Fundo, assim como elaborar, juntamente com as demonstrações contábeis, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições da Instrução CVM n.º 391/03 e do Regulamento;
- (xii) solicitar o registro das Quotas à distribuição no MDA e negociação no SF, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, conforme aplicável;
- (xiii) manter serviço de atendimento aos Quotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (xiv) observar e fazer cumprir as disposições constantes do Regulamento e dos Compromissos de Investimento;

- (xv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;
- (xvi) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- (xvii) fornecer aos Quotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das Quotas emitidas, se assim o requererem, estudos e análises de investimento, elaborados pelo Administrador, que fundamentem as decisões tomadas pelo Comitê de Investimentos, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;
- (xviii) se houver, fornecer aos Quotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das Quotas emitidas, se assim o requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises de investimento, elaborados pelo Administrador, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;
- (xix) representar legalmente o Fundo, nos termos do Regulamento;
- (xx) realizar Chamadas de Capital;
- (xxi) realizar amortizações de Quotas;
- (xxii) propor a prorrogação do prazo de duração do Fundo no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas;
- (xxiii) propor a prorrogação do Período de Investimento, no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas;
- (xxiv) propor a realização de emissões e distribuições públicas de Quotas Adicionais;
- (xxv) a pedido de Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou sempre que se fizer necessário por lei ou pela regulamentação em vigor, convocar a Assembleia Geral, devendo ser observados os procedimentos de convocação descritos no Regulamento; e
- (xxvi) cumprir e fazer cumprir o disposto Regulamento.

Sempre que forem requeridas informações na forma prevista nos incisos (xvii) e (xviii) acima, o Administrador poderá submeter tal requisição à prévia apreciação e aprovação da Assembleia Geral, tendo em vista os melhores interesses do Fundo e de todos os Quotistas, considerando eventuais Conflitos de Interesses em relação a conhecimentos técnicos e às Companhias Investidas. Na hipótese de realização de Assembleia Geral na forma deste item, os Quotistas que tenham requerido referidas informações acima serão impedidos de votar.

O Administrador será também responsável pela gestão da Carteira, a qual deverá ser desempenhada em estrita observância ao Regulamento.

Observado o disposto no Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos relacionados à gestão da Carteira, bem como exercer todos os direitos inerentes aos Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira, inclusive o de representar o Fundo em juízo e fora dele, de eleger membros para cargos de administração das Companhias Investidas, comparecer e votar em assembleias gerais de acionistas das Companhias Investidas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, e reuniões de órgãos administrativos de qualquer espécie, exercer direito de ação, negociar contratos sociais e/ou estatutos sociais das Companhias Investidas e eventuais alterações, assim como firmar contratos de compra e venda de valores mobiliários, acordos de acionistas das Companhias Investidas, acordos de investimento, instrumentos de garantia e/ou contratos de empréstimo, conforme o caso, observadas as limitações do Regulamento e da regulamentação em vigor. O Administrador também terá poderes para adquirir, alienar ou, sob qualquer forma, dispor dos Valores Mobiliários Alvo, transigir, dar e receber quitação, bem como praticar todos os atos necessários à gestão da Carteira, devendo sempre atuar estritamente de acordo com as aprovações do Comitê de Investimentos.

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições do Regulamento, compete ao Administrador, na qualidade de gestor da Carteira:

- (i) elaborar propostas de investimento para o Fundo em Valores Mobiliários Alvo e submetê-las à apreciação do Comitê de Investimentos;
- (ii) elaborar propostas de desinvestimento para o Fundo em Valores Mobiliários Alvo e submetê-las à apreciação do Comitê de Investimentos;
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo;
- (iv) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;



- (v) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento;
- (vi) nomear membros do Comitê de Investimentos, nos termos do Regulamento;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral e executar as propostas que tenham sido aprovadas pelo Comitê de Investimentos nos termos do Regulamento, conforme aplicável;
- (viii) negociar os investimentos do Fundo com as Companhias Investidas e seus acionistas, em estrita observância às aprovações do Comitê de Investimentos;
- (ix) decidir sobre a alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;
- (x) acompanhar e monitorar o desempenho das Companhias Investidas; e
- (xi) manter documentação hábil para que se verifique como se deu o seu processo decisório relativo à composição da Carteira.

É vedado ao Administrador, no exercício específico de suas funções e em nome do Fundo nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas modalidades estabelecidas pela CVM;
- (iii) prestar fiança, aval, aceite, ou coobrigar-se sob qualquer outra forma;
- (iv) negociar com duplicatas ou notas promissórias, excetuadas aquelas de que trata a Instrução CVM n.º 134, de 1º de novembro de 1990, conforme alterada, ou outros títulos não autorizados pela CVM;
- (v) prometer rendimento predeterminado aos Quotistas; e
- (vi) aplicar recursos do Fundo:
  - (a) no exterior;
  - (b) na aquisição de bens imóveis; e
  - (c) na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.

#### *14.3. Substituição do Administrador*

O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo e à gestão da Carteira, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Quotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Na hipótese de renúncia, o Administrador deverá convocar a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo e gestão da Carteira até a sua efetiva substituição.

Caso a Assembleia Geral de que trata o item acima (i) não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador, conforme aplicável, ou (ii) não obtenha quorum suficiente para deliberar sobre a substituição do Administrador, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral, dentro do prazo de até 50 (cinquenta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

A liquidação do Fundo nos termos deste item deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

Além das hipóteses de renúncia descritas nos itens acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de descredenciamento por parte da CVM ou por vontade exclusiva da Assembleia Geral, observado que o Administrador somente poderá ser destituído de suas funções por vontade exclusiva da Assembleia Geral se configurada Justa Causa.

O Administrador deverá informar ao Fundo e aos Quotistas qualquer situação que os coloquem em situação de Conflito de Interesses, observado o disposto no Regulamento.

## **15. Custódia e Escrituração**

O Itaú Unibanco S.A., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 - Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, é responsável pela prestação dos serviços de (i) custódia qualificada dos Valores Mobiliários Alvo e/ou Outros Ativos Financeiros que venham a ser adquiridos pelo Fundo; (ii) liquidação financeira das operações do Fundo; e (iii) controladoria das Quotas.

A Itaú Corretora de Valores S.A., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64 prestará os serviços de escrituração das Quotas.

## **16. Remuneração do Administrador e Demais Despesas do Fundo**

### **16.1. Taxa de Administração**

Pela administração e gestão da Carteira, o Fundo pagará a Taxa de Administração, que corresponderá a:

- (i) Durante o Período de Investimento: (a) 1% (um por cento) ao ano incidente sobre o Capital Comprometido do Fundo; acrescido de (b) 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor total de cada proposta de investimento em Valores Mobiliários Alvo que venha a ser aprovada pelo Comitê de Investimentos, a partir do primeiro Dia Útil subsequente a sua aprovação; e
- (ii) Durante o Período de Desinvestimento: 2% (dois por cento) ao ano incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração não poderá ultrapassar o valor equivalente a 2% (dois por cento) do Capital Comprometido do Fundo.

Exclusivamente para fins de cobrança de Taxa de Administração, o valor total das propostas de investimento em Valores Mobiliários Alvo que venham a ser aprovadas pelo Comitê de Investimentos não poderá ser superior ao Capital Comprometido do Fundo.

Na hipótese de alienação de Valores Mobiliários Alvo para fins de cobrança da Taxa de Administração, o valor total das propostas de investimento em Valores Mobiliários que venham a ser aprovadas pelo Comitê de Investimentos será proporcionalmente reduzido à parcela de Valores Mobiliários Alvo alienada pelo Fundo.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente, por Dia Útil, a partir da data de encerramento da Oferta de Quotas da Primeira Emissão, e será paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Na hipótese de renúncia, descredenciamento ou destituição, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo e gestão da Carteira até a sua efetiva substituição, devendo receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos do Regulamento.

#### *16.2. Taxa de Performance*

Além da Taxa de Administração, o Fundo pagará Taxa de Performance, calculada de acordo com os procedimentos descritos abaixo:

- (i) até que cada Quotista receba, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total de suas Quotas e das distribuições de dividendos das Companhias Investidas, valor que corresponda ao Capital Integralizado do Quotista acrescido do Benchmark, não será devido pelo Fundo qualquer pagamento de Taxa de Performance; e

- (ii) após cumprido o requisito descrito no inciso (i) acima, quaisquer outras distribuições de ganhos e rendimentos do Fundo resultantes dos investimentos na Companhia Investida (inclusive dividendos apurados e declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo que sejam pagos diretamente aos Quotistas) observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Quotistas a título de pagamento de amortização de suas Quotas; e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao Administrador a título de pagamento de Taxa de Performance.

Os dividendos declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo por conta de seus investimentos em Valores Mobiliários Alvo e pagos diretamente aos Quotistas serão computados pelo Administrador para fins de pagamento da Taxa de Performance.

Caso o Administrador deixar de atuar como gestor da Carteira, o cálculo e pagamento da Taxa de Performance ficarão sujeitos às regras a seguir: (i) nas hipóteses de renúncia, descredenciamento pela CVM ou de destituição com Justa Causa do Administrador pela Assembleia Geral, o Administrador não fará jus ao recebimento da Taxa de Performance; e (ii) na hipótese de destituição do Administrador sem Justa Causa pela Assembleia Geral, o Administrador fará jus a recebimento da Taxa de Performance correspondente a todos os investimentos realizados ou aprovados pelo Comitê de Investimentos anteriormente à sua destituição.

Na hipótese prevista acima, a Taxa de Performance deverá ser paga ao Administrador por ocasião das amortizações e resgate de Quotas que venham a ser realizados nos termos do Regulamento, bem como por ocasião do pagamento, ainda que diretamente aos Quotistas, de dividendos que venham a ser apurados e declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo.

### *16.3. Encargos do Fundo*

Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, as seguintes despesas:

- (i) custos e despesas necessários para a constituição e registro do Fundo na CVM, quais sejam, custos e despesas referentes ao registro do Regulamento no competente Registro de Títulos e Documentos e ao registro das Quotas junto à CETIP, conforme aplicável;
- (ii) taxas ou contribuições devidas a órgãos reguladores ou a entidades de autorregulação;
- (iii) taxa de custódia dos Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira, bem como custos e despesas associados a manutenção de serviços de conta corrente realizados para viabilizar os investimentos no Fundo e do Fundo;

- (iv) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis, bancários e de consultoria especializada, sem limitação de valor;
- (v) emolumentos e comissões pagos em operações de compra e venda de Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira;
- (vi) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos, obrigações e resultados do Fundo;
- (vii) despesas com o registro de documentos em cartório, impressão, expedição, tradução e publicação de relatórios, formulários, periódicos e quaisquer outros documentos do Fundo;
- (viii) despesas com correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas;
- (ix) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo, sem limitação;
- (x) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e de seus ativos e participações nas Companhias Investidas, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;
- (xi) parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro e não decorrente de (a) fraude, má conduta intencional, culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, ou (b) a violação por parte do Administrador ou quaisquer Partes Relacionadas ao Administrador do Regulamento, qualquer outro acordo com qualquer Quotista ou qualquer legislação ou regulamentação;
- (xii) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- (xiii) quaisquer despesas inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo, e à realização de Assembleia Geral, sem limitação; e
- (xiv) despesas com controladoria e escrituração de Quotas, cujo pagamento pelo Fundo será objeto de ratificação na primeira Assembleia Geral.

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

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

## **17. Política de Divulgação de Informações**

Sem prejuízo das obrigações previstas no Regulamento, o Administrador deverá divulgar a todos os Quotistas e à CVM qualquer ato ou fato relevante atinente ao Fundo, desde que não sejam informações sigilosas referentes às Companhias Alvo e às Companhias Investidas que tenham sido obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade e/ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de qualquer Companhia Investida.

A divulgação de informações de que trata o parágrafo acima será feita mediante envio de correspondência ou correio eletrônico endereçado a cada um dos Quotistas, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

O Administrador deverá remeter à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e enviar aos Quotistas, por meio de correspondência:

- (i) trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações: (a) valor do patrimônio líquido do Fundo; e (b) número de Quotas;
- (ii) semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento desse período, as seguintes informações: (a) a composição da Carteira, discriminando quantidade e espécie dos Valores Mobiliários Alvo que a integram; (b) demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração que tais demonstrações foram elaboradas em consonância com o disposto no Regulamento e na regulamentação em vigor; (c) os encargos debitados ao Fundo, devendo ser especificado seu valor; e (d) a relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia dos Valores Mobiliários Alvo integrantes da Carteira;
- (iii) anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as seguintes informações: (a) as demonstrações contábeis do respectivo exercício social acompanhadas de parecer do auditor independente; (b) o valor patrimonial da Quota na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no período; e (c) os encargos debitados ao Fundo, devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do Fundo.

## **18. Situações de Conflito De Interesses**

A Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer Conflito de Interesses, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto nos itens 5.9. e 5.9.1. do Regulamento (e no item “Objetivo e Política de Investimento” na página 49 deste Prospecto Definitivo), qualquer transação (i) entre o Fundo e as Partes Relacionadas; ou (ii) entre o Fundo e qualquer entidade administrada pelo Administrador (carteira de investimentos ou fundo de investimento); ou (iii) entre as Partes Relacionadas e as Companhias Investidas; ou (iv) entre o Fundo e as pessoas referidas no inciso (i) do item 5.9. do Regulamento (e no item “Objetivo e Política de Investimento” na página 49 deste Prospecto Definitivo), será considerada uma hipótese de potencial Conflito de Interesses e deverá ser levada ao conhecimento e à aprovação da Assembleia Geral.

## **19. Solução de Conflitos**

**O Administrador, os membros do Comitê de Investimentos e os Quotistas, inclusive seus sucessores a qualquer título, se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Prospecto Definitivo, ao Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo. A arbitragem será realizada em português, aplicando-se as leis brasileiras, e será administrada pelo CAM-CCBC, através da adoção do seu respectivo regulamento e em observância à Lei 9.307/96, devendo observar sempre o disposto no Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.**

**O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, competindo à(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e à(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o 3º (terceiro) será indicado de comum acordo pelos árbitros. Caso uma parte deixe de indicar um árbitro ou caso os 2 (dois) árbitros indicados pelas partes não cheguem a um consenso quanto à indicação do 3º (terceiro) nos termos do regulamento, as nomeações faltantes serão feitas pelo CAM-CCBC.**

**Na hipótese de procedimentos arbitrais envolvendo 3 (três) ou mais partes em que estas não possam ser reunidas em blocos de requerentes e requeridas, todas as partes, em conjunto, nomearão dois árbitros dentro de 15 (quinze) dias a partir do recebimento pelas partes da última notificação do CAM-CCBC nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será escolhido pelos árbitros nomeados pelas partes dentro de 15 (quinze) dias a partir da aceitação do encargo pelo último árbitro ou, caso isso não seja possível por qualquer motivo, pelo presidente do CAM-CCBC. Caso as partes não nomeiem conjuntamente os dois árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente da CAM-CCBC, que designará um deles para atuar como presidente.**

**A arbitragem terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.**

**Os procedimentos arbitrais deverão ser conduzidos de maneira sigilosa.**

**O Administrador, os membros do Comitê de Investimentos e os Quotistas poderão pleitear medidas cautelares e de urgência ao Poder Judiciário antes da constituição do tribunal arbitral. A partir de sua constituição, todas as medidas cautelares ou de urgência deverão ser pleiteadas**

**diretamente ao tribunal arbitral, podendo manter, revogar ou modificar tais medidas anteriormente requeridas ao Poder Judiciário.**

**Medidas cautelares e de urgência, quando aplicáveis, e ações de execução poderão ser pleiteadas e propostas, à escolha do interessado, na comarca onde estejam o domicílio ou os bens de qualquer das partes, ou na comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. Para quaisquer outras medidas judiciais, fica eleita exclusivamente a comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. O requerimento de qualquer medida judicial não será considerado uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como o único método de solução de controvérsias entre as partes.**

**Antes da assinatura do termo de arbitragem, o CAM-CCBC poderá consolidar procedimentos arbitrais simultâneos nos termos de seu regulamento. Após a assinatura do termo de arbitragem, o tribunal arbitral poderá consolidar procedimentos arbitrais simultâneos fundados neste ou em qualquer outro instrumento relativo à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo firmado entre as partes, desde que tais procedimentos digam respeito à mesma relação jurídica e as cláusulas compromissórias sejam compatíveis. A competência para consolidação será do primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será vinculante a todas as partes.**

## **20. Regras de Tributação**

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto Definitivo e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Quotistas e ao Fundo, assumindo, para esse fim, que a Carteira irá cumprir os limites de diversificação e as regras de investimento constantes da regulamentação estabelecida pela CVM. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Quotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

### *20.1. Tributação Aplicável aos Quotistas*

#### IOF/Títulos

As operações com as Quotas estão sujeitas à incidência do IOF/Títulos, cobrado atualmente à alíquota máxima de 1% (um por cento) ao dia, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada, a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### IOF/Câmbio



Quando necessárias, as conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, decorrentes do investimento nas Quotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, a alíquota do IOF/Câmbio aplicável à maioria das operações de câmbio é de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento). Contudo, as operações de câmbio realizadas por Quotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2689/00 ("Quotistas Qualificados"), estão sujeitas ao IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) na entrada dos recursos no Brasil para investimento no Fundo e na remessa desses recursos para o exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### Imposto de Renda

O Imposto de Renda aplicável aos Quotistas tomará por base (i) a residência dos Quotistas: (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) 3 (três) eventos financeiros que caracterizam o aferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Quotas; (b) o resgate de Quotas, nas hipóteses permitidas pelo Regulamento; e (c) a amortização de Quotas.

#### I. Quotistas Residentes no Brasil

Os ganhos e rendimentos auferidos nas Quotas serão tributados, em regra, pelo Imposto de Renda, à alíquota de 15% (quinze por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda, à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), sobre o valor da alienação, sendo que este imposto poderá ser compensado contra o Imposto de Renda devido sobre os ganhos apurados pelo Quotista.

#### II. Quotistas Residentes no Exterior

Aos Quotistas Qualificados é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país que não tribute a renda, ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Jurisdição de Tributação Nula ou Favorecida").

##### II.a. Quotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Tributação Nula ou Favorecida

Os ganhos e rendimentos auferidos nas Quotas serão tributados pelo Imposto de Renda à alíquota zero. Para certas operações, este tratamento tributário privilegiado não se aplica na hipótese de o respectivo Quotista deter, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das Quotas ou cujas Quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, ou em

caso do Fundo não cumprir com os limites de diversificação e as regras de investimento estabelecidas pela CVM, que atualmente impõem que 90% (noventa por cento) do patrimônio do Fundo seja investido em quotas de fundos de investimento em participações, ações emitidas por companhias abertas ou fechadas, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição emitidos por companhias brasileiras, ou em caso do Fundo deter em sua Carteira, a qualquer tempo, títulos de dívida em percentual superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido (ressalvados desse limite as debêntures conversíveis em ações, os bônus de subscrição e os títulos públicos). Nestes casos, os ganhos e rendimentos auferidos nas Quotas serão tributados pelo Imposto de Renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), a depender da forma como for conduzida a operação.

#### II.b. Quotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Tributação Nula ou Favorecida

Os Quotistas Qualificados residentes em Jurisdição de Tributação Nula ou Favorecida não se beneficiam do tratamento descrito no item II.a. acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Quotistas residentes no Brasil.

### 20.2. Tributação Aplicável ao Fundo

#### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. Exceção é feita para as operações com derivativos, sujeitas atualmente à tributação pelo IOF/Títulos à alíquota de 1% (um por cento), em relação aquisição, venda ou vencimento de derivativos financeiros, celebrados no Brasil, que, individualmente, resultem em aumento da exposição cambial vendida ou redução da exposição cambial comprada. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos apurados nas operações da Carteira são isentos do Imposto de Renda.

### 21. Atendimento aos Quotistas

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, a Oferta e este Prospecto Definitivo, os possíveis investidores e os Quotistas poderão entrar em contato com o Administrador no seguinte endereço:

#### **Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.**

Endereço: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar

São Paulo – SP

CEP 04542-000

Website: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br)

E-mail: [list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

Diretor Responsável pela administração do Fundo:

Nome: **André Luiz de Santos Freitas**

Telefone: 55 11 3701-8600

Fac-símile: 55 11 3701-8638

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

### 1. Informações sobre as Partes

#### 1.1. O Administrador

O Administrador e gestor do Fundo será a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.809.182/0001-30, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 1.527, de 8 de novembro de 1990, conforme previsto no artigo 23 da Lei 6.385/76, e na Instrução CVM 306, de 5 de maio de 1999, conforme alterada, a qual representará o Fundo em todos os seus negócios sempre de acordo com os termos do Regulamento e no melhor interesse dos Quotistas.

A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores é uma instituição financeira que atua no mercado brasileiro desde 1981, e nestes anos tornou-se uma referência em prestação de serviços. Administrando um volume superior a R\$ 70 bilhões por meio de fundos de investimentos, carteiras administradas e operações estruturadas, foi apontada pela mídia especializada (Revista Investidor Institucional) como a instituição mais focada em assessorar clientes private no Brasil, além de ser uma das maiores administradoras de recursos deste segmento.

Em 2007 a Hedging-Griffo celebrou acordo que prevê a transferência de seu controle acionário para o Credit Suisse, uma das maiores instituições financeiras do mundo. No Brasil, é líder entre os bancos de investimentos, em particular nas áreas de ofertas de ações, corretagem e fusões e aquisições.

A área de Investimentos Imobiliários da Credit Suisse Hedging-Griffo iniciou suas operações há cerca de dez anos, em junho de 2003, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a Credit Suisse Hedging-Griffo possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), varejo (shopping centers e centro de conveniência e serviços), logístico e industrial e recebíveis imobiliários. A carteira de investimentos imobiliários administrada pela Credit Suisse Hedging-Griffo representa aproximadamente R\$ 3,1 bilhões tendo como referência o valor de mercado negociado em bolsa (BM&FBovespa) no fechamento de novembro de 2012, com participação em 57 empreendimentos distintos.

O Administrador ocupa, na data deste Prospecto Definitivo, a segunda posição no mercado de fundos de investimento imobiliário listados em volume de ativos sob gestão, conforme dados publicados pela BM&FBovespa no fechamento de novembro 2012.

A experiência em gestão de carteiras e o entendimento da dinâmica do mercado imobiliário representam importantes diferenciais da Credit Suisse Hedging-Griffo no processo de identificação de

oportunidades de investimento e tomada de decisão. Adicionalmente, os padrões de governança e sofisticação dos produtos oferecidos pela Credit Suisse Hedging-Griffo visam proporcionar maior transparência e segurança aos investidores.

Com fundamento na *expertise* descrita acima, a área de Investimentos Imobiliários estruturou o Fundo, que representa mais uma oportunidade de investimento para os clientes da Credit Suisse Hedging-Griffo e contribui para ratificar seu posicionamento no mercado imobiliário e a visão da sua equipe de gestão, que busca ser pioneira na aproximação entre mercado de capitais e mercado imobiliário. O Anexo VII deste Prospecto Definitivo contém uma breve descrição da expertise da equipe de gestão do Administrador.

#### *1.1.1. O Corpo Técnico do Administrador*

O corpo técnico do Administrador que atuará na gestão da Carteira será formado por 14 pessoas com experiência administração e gestão de fundos de investimento em participações e de fundos de investimento imobiliário. Os principais executivos do corpo técnico do Administrador são:

**André Freitas:** tem 29 anos de experiência. Ingressou na CSHG em 1982, onde foi responsável pelo desenvolvimento da mesa de operações de commodities agrícolas. Foi o primeiro gerente de portfólio do CSHG VERDE (1997) e do HG CAFE FIF (2000). Atualmente, é o diretor responsável pela Divisão Imobiliária (desde a sua criação em 2003) e membro dos conselhos da BBM e Ancord, membro da câmara consultiva do mercado imobiliário da BVMF e membro da comissão de acompanhamento de fundos de investimento e do comitê de produtos imobiliários da ANBIMA. Formado em marketing pela Universidade Anhembi-Morumbi.

**Alexandre Machado:** tem 12 anos de experiência, tendo trabalhado anteriormente na INDG e na GP. Ingressou na CSHG em 2003. Foi o responsável pela estruturação da Divisão Imobiliária. Atualmente, é membro dos comitês da Anbima e do Secovi. Kursou MBA na Inspere e é formado em engenharia civil pela Poli/USP.

**João Phelipe Toazza:** tem 7 anos de experiência. Ingressou na CSHG em 2005. É membro do Comitê de Investimento dos fundos imobiliários da CSHG e do comitê da Anbima. É mestre em economia financeira pela FGV/SP e formado em engenharia de produção pela Poli/USP.

#### *1.2. O Custodiante*

O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, presta serviços no mercado de capitais brasileiro há mais de 30 anos.

## **2. Relacionamento entre as Partes**



### *2.1. Relacionamento entre o Administrador e o Custodiante*

O Custodiante atua como custodiante de fundos administrados e/ou geridos pelo Administrador.

## **ANEXOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO CSHG 1111 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE  
FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO**



FDM2266

NºCartório:5187886

4º REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

21 SET 2012 5187886

PROTOCOLO - MICROFILME  
MEDEIROS**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO CSHG 1111  
FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE  
INVESTIMENTO MULTIMERCADO**

Por este Instrumento Particular a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, 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 (parte) andares, Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.809.182/0001-30, neste ato, por seus representantes legais, abaixo assinados, constitui um Fundo de Investimento, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

I - Sob a denominação de **CSHG 1111 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO**, denominado ("FUNDO"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre IV, 7º andar, fica constituído um Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado.

II - A administração do **FUNDO** será exercida pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada.

III - A gestão exclusiva da carteira será exercida pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO ASSET MANAGEMENT S.A.**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, nº 700 - 11º (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, São Paulo/SP.

IV - Seu regulamento é ora consolidado e segue anexo a este instrumento.

Dessa forma, assinam o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 19 de setembro de 2012.

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

Eduardo Chereaz  
Procurador

(ADMINISTRADORA)

Virgínia Luzia de Souza Romano  
Procuradora

Testemunhas:

1. Vera Cristina de Oliveira  
RG: 6.888.600-7 / SSP-SP  
CPF: 808.880.468-04

2. Alexandre Beck Jacob  
RG: 37.459.100-3  
CPF: 228.591.818-65

4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 15.141.653/0001-68  
Rua XV de Novembro, 251 - 5º Andar - Centro - CEP. 01013-001 - São Paulo/SP  
Emol. R\$ 292,09 Protocolado e prenotado sob o n. 87.999 em  
Estado R\$ 83,03 21/09/2012 e registrado, hoje, em microfilm  
Ipesp R\$ 61,50 sob o n. 5.187.886, em títulos e documentos.  
R. Civil R\$ 15,37 São Paulo, 21 de setembro de 2012  
T. Justiça R\$ 15,37

Total R\$ 467,36

Selos e taxas  
Recolhidos  
p/verba

Ivanildo Jose da Rocha - Escrevente

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CSHG REALTY  
DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**



FDM2343

NºCartório:5189659

**CSHG 1111 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO**

CNPJ/MF n.º 16.929.519/0001-99

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CSHG 1111 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO E TRANSFORMAÇÃO EM FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

Por este instrumento particular, a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 1.527, de 8 de novembro de 1990, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 700, 11º andar (parte), 13º e 14º (parte), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.809.182/0001.30, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **CSHG 1111 FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 16.929.519/0001-99 ("Fundo");

**CONSIDERANDO QUE** o Fundo (i) nunca emitiu quaisquer quotas e, portanto, não existem quaisquer quotistas no Fundo nesta data; (ii) até a presente data, não foi submetido a registro perante a CVM, nos termos da regulamentação aplicável; e (iii) nunca iniciou quaisquer atividades e, até a presente data, não possui quaisquer ativos ou passivos;

**RESOLVE:**

(a) aprovar nova versão do regulamento do Fundo, na forma constante do Anexo I ("Regulamento"), para que seja operada a transformação do Fundo em fundo de investimento em participações, nos termos da Instrução CVM n.º 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada, sob a forma de condomínio fechado, denominado "**CSHG REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**" ("FIP");

(b) deliberar sobre a primeira emissão de quotas do FIP, composta por, no mínimo, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) ("Quantidade Mínima") e, no máximo, 500.000 (quinhentas mil) quotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do FIP ("Quotas" e "Primeira Emissão", respectivamente). As Quotas terão forma nominativa e serão escriturais, sendo que o preço inicial de emissão por Quota corresponderá a

R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando a Primeira Emissão o montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). As Quotas serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM n.º 400/03", respectivamente), sendo admitida a distribuição parcial das Quotas no âmbito da Oferta, desde que observada a Quantidade Mínima. As Quotas não serão registradas para distribuição ou negociação em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, podendo ser submetidas à registro para negociação em mercado de balcão organizado posteriormente, a critério do Administrador. As Quotas terão os direitos e as características definidos no Regulamento e no suplemento ao Regulamento referente à Primeira Emissão, ora aprovados nos termos do Anexo I; e

(c) submeter à aprovação da CVM a presente deliberação, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM n.º 391/03 e pela Instrução CVM n.º 400/03 para a obtenção de aprovação da CVM relativa ao registro do Fundo e da Oferta.

Sendo assim, assinam o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 09 de outubro de 2012


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


Por:   
Cargo: **Marco Baccari de Godoy**  
**Procurador**

Por:   
Cargo: **Ricardo José Sandoval García Junior**  
**Procurador**

4º REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
- 90UT 2012 5189659

Testemunhas:

1.   
**Alexandre Beck Jacob**  
RG: 37.459.100-3  
CPF: 228.591.818-65

2.   
**Filipe das Chagas Ruas**  
RG: 46.695.016-0  
CPF: 361.208.058-00

4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 15.141.652/0001-68  
Rua XV de Novembro, 251 - 5º Andar - Centro - CEP. 01013-001 - São Paulo/SP

Emol.	R\$ 221,14	Protocolado e prenotado sob o n. <b>89.803</b> em
Estado	R\$ 62,76	<b>09/10/2012</b> e registrado, hoje, em microfilm
Ipesp	R\$ 46,59	sob o n. <b>5.189.659</b> , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 11,79	Averbado à margem do registro
T. Justiça	R\$ 11,79	<b>5187886/12</b>
Total	R\$ 354,07	São Paulo, 09 de outubro de 2012
Selos e taxas Recolhidos p/verba		Ivanildo Jose da Rocha - Escrevente



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CSHG REALTY  
DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

**CSHG REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**  
CNPJ/MF n.º 16.929.519/0001-99

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
CSHG REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

Por este instrumento particular, a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 1.527, de 8 de novembro de 1990, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.809.182/0001.30, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **CSHG REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 16.929.519/0001-99 ("**Fundo**");

**CONSIDERANDO QUE** o Fundo (i) nunca emitiu quaisquer quotas e, portanto, não existem quaisquer quotistas no Fundo nesta data; (ii) até a presente data, não foi submetido à registro perante a CVM, nos termos da regulamentação aplicável; e (iii) nunca iniciou quaisquer atividades e, até a presente data, não possui quaisquer ativos ou passivos;

**RESOLVE** aprovar nova versão do regulamento do Fundo, na forma constante do Anexo I ("**Regulamento**"), para que seja operada a inclusão de novos fatores de risco ao Regulamento.

Estando assim deliberado este instrumento de alteração, vai o presente assinado em 4 (quatro) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 17 de outubro de 2012

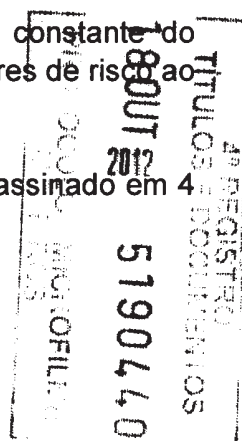
  
**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

Por:  
Cargo:

Virginia Luzia de Souza Romano  
Procuradora

Por:  
Cargo:

Alexandre Augusto Leite Machado  
Procurador



## **REGULAMENTO DO FUNDO E SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO**

**CSHG REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**  
CNPJ/MF n.º 16.929.519/0001-99

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
CSHG REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

Por este instrumento particular, a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 1.527, de 8 de novembro de 1990, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.809.182/0001.30, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**") do **CSHG REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 16.929.519/0001-99 ("**Fundo**"), considerando que não existem quaisquer quotistas no Fundo nesta data, resolve aprovar nova versão do regulamento do Fundo, na forma constante do Anexo I ("**Regulamento**").

Estando assim deliberado este instrumento de alteração, vai o presente assinado em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 28 de novembro de 2012

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

Por:  
Cargo:

**RICARDO ANTONIO VAPLA**  
Procurador

Por:  
Cargo:

**Alexandre Augusto Leite Machado**  
Procurador

4º REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
29 NOV 2012 5194218

4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 15.141.653/0001-68  
Rua XV de Novembro, 251 - 5º Andar - Centro - CEP: 01013-001 - São Paulo/SP  
Emol. R\$ 250,44 Protocolado e prenotado sob o n. **94.508** em  
Estado R\$ 71,08 **29/11/2012** e registrado, hoje, em microfilme  
Ipesp R\$ 52,77 sob o n. **5.194.218**, em títulos e documentos.  
R. Civil R\$ 13,35 Averbado à margem do registro n.  
T. Justiça R\$ 13,35 **5187886/12**

São Paulo, 29 de novembro de 2012

Total R\$ 400,99

Selos e taxas  
Recolhidos  
p/verba

**Ivanildo Jose da Rocha** - Escrevente



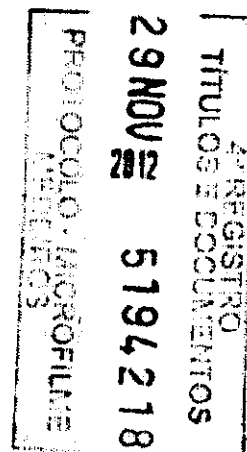
Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

---

**REGULAMENTO DO  
CSHG REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

---

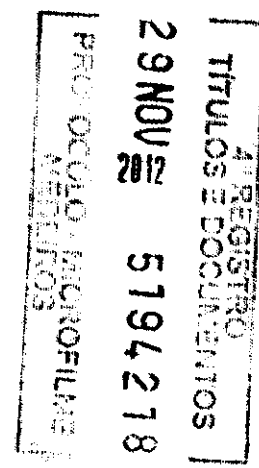
São Paulo, 28 de novembro de 2012



## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES.....	4
CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, CLASSIFICAÇÃO, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....	11
CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO, DO INVESTIMENTO INICIAL MÍNIMO NO FUNDO E DA TAXA DE INGRESSO .....	11
CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO, DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DO PARÂMETRO DE RENTABILIDADE DO FUNDO .....	12
CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.....	13
CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO, GESTÃO DA CARTEIRA E OUTROS SERVIÇOS .....	18
CAPÍTULO VII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS.....	24
CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL.....	28
CAPÍTULO IX – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E DAS EMISSÕES DE QUOTAS.....	31
CAPÍTULO X – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS QUOTAS.....	31
CAPÍTULO XI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE QUOTAS .....	38
CAPÍTULO XII – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE.....	39

CAPÍTULO XIII – DA AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	40
CAPÍTULO XIV – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SEUS INVESTIMENTOS .....	41
CAPÍTULO XV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO .....	42
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS .....	43
CAPÍTULO XVII – DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	44
CAPÍTULO XVIII – DOS FATORES DE RISCOS .....	45
CAPÍTULO XIX – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES .....	58
CAPÍTULO XX – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS .....	58
CAPÍTULO XXI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	59
ANEXO I .....	61
ANEXO II .....	63



## CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

<b>Administrador</b>	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 1.527, de 8 de novembro de 1990, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.809.182/0001.30, responsável pela administração do Fundo e gestão da Carteira.
<b>Assembleia Geral</b>	Assembleia Geral de Quotistas do Fundo.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Benchmark</b>	Parâmetro de rentabilidade utilizado para pagamento de Taxa de Performance, correspondente à variação do IPCA acrescida de rentabilidade de 8% (oito por cento) ao ano.
<b>CAM-CCBC</b>	Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.
<b>Capital Comprometido do Fundo</b>	Valor correspondente à quantidade de Quotas que todos os Quotistas se comprometam a integralizar, de forma irrevogável e irretratável, por meio de assinatura dos respectivos Compromissos de Investimento, multiplicada pelo respectivo Preço de Emissão.
<b>Capital Comprometido do Quotista</b>	Valor correspondente à quantidade de Quotas que um determinado Quotista se comprometa a integralizar, de forma irrevogável e irretratável, por meio de assinatura do respectivo Compromisso de Investimento, multiplicada pelo respectivo Preço de Emissão.
<b>Capital Integralizado do Quotista</b>	Valor correspondente à quantidade de Quotas



	efetivamente integralizadas por determinado Quotista, multiplicada pelo respectivo Preço de Integralização.
<b>Carteira</b>	Carteira de investimentos do Fundo, formada por Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros.
<b>CETIP</b>	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
<b>Chamada de Capital</b>	Cada chamada de capital aos Quotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Quotas que tenham sido subscritas por cada um dos Quotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento em Valores Mobiliários Alvo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo.
<b>Comitê de Investimentos</b>	Comitê de Investimentos do Fundo, que será formado por membros indicados pelos Quotistas e pelo Administrador, e terá as funções descritas no Capítulo VII deste Regulamento.
<b>Companhias Alvo</b>	Companhias brasileiras sem registro de companhia aberta perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 480/09, que tenham por objetivo social o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, diretamente ou por meio de sociedades controladas.
<b>Companhias Investidas</b>	Companhias Alvo que efetivamente recebam recursos do Fundo.
<b>Compromisso de Investimento</b>	"Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Quotas", que será assinado por cada Quotista no ato da subscrição de suas Quotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Quotas pelo Quotista.
<b>Conflito de Interesses</b>	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio

	relacionado com o Fundo e/ou com Companhia Alvo e/ou Companhia Investida.
<b>Custodiante</b>	Itaú Unibanco S.A. instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 - Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
<b>Data de Registro</b>	Data de concessão do registro automático de funcionamento do Fundo pela CVM, nos termos da regulamentação em vigor.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro em âmbito nacional ou na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Empreendimentos Imobiliários</b>	Projetos imobiliários destinados aos seguintes setores: (i) edifícios corporativos; (ii) varejo ( <i>shopping centers</i> e centros comerciais); e (iii) logística e industrial.
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64.
<b>Fundo</b>	CSHG Realty Development Fundo de Investimento em Participações.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE.
<b>Instrução CVM n.º 391/03</b>	Instrução CVM n.º 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 400/03</b>	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 409/04</b>	Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004,

	conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 476/09</b>	Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 480/09</b>	Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
<b>Investidores Qualificados</b>	Investidores assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04 e do artigo 4º da Instrução CVM n.º 476/09.
<b>Justa Causa</b>	Comprovação de que o Administrador: (i) tenha atuado com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como Administrador; (ii) tenha descumprido obrigações legais ou contratuais que deveria observar como administrador do Fundo ou gestor da Carteira, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento da obrigação; e/ou (iii) teve sua falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial decretada ou deferida.
<b>Lei 9.307/96</b>	Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
<b>MDA</b>	Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP.
<b>Oferta</b>	Toda e qualquer distribuição pública de Quotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, a qual (i) será destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Administrador; e (iii) dependerá de prévio registro perante a CVM.
<b>Oferta Restrita</b>	Toda e qualquer distribuição pública de Quotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Administrador; e (iii) estará

	automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	Outros ativos financeiros que poderão compor a Carteira, quais sejam: (i) Quotas de emissão de fundos de investimento referenciados em DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM n.º 409/04, inclusive administrados e/ ou geridos pelo Administrador; (ii) títulos públicos federais; e (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais.
<b>Partes Interessadas</b>	Serão consideradas partes interessadas: (i) os Quotistas; (ii) o Administrador; (iii) os membros do Comitê de Investimentos; e (iv) os membros de quaisquer outros comitês e conselhos que venham a ser criados pelo Fundo que tenham sido nomeados pelos Quotistas ou pelo Administrador.
<b>Partes Relacionadas</b>	Qualquer (i) funcionário, diretor, sócio ou representante legal, cônjuges e/ou parentes até o 2º (segundo) grau de parentesco de qualquer Parte Interessada, (ii) sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam controle comum em relação a qualquer Parte Interessada, conforme aplicável, e (iii) fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador.
<b>Patrimônio Inicial</b>	Patrimônio inicial do Fundo após a Primeira Emissão.
<b>Período de Desinvestimento</b>	Período que terá início a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, durante o qual o Administrador não realizará novos investimentos em Valores Mobiliários Alvo, ressalvado o disposto neste Regulamento, e envidará seus melhores esforços no processo de desinvestimento total do Fundo, de acordo com estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pelo Administrador e aprovados pelo Comitê de Investimentos que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo, propiciem aos Quotistas o melhor retorno

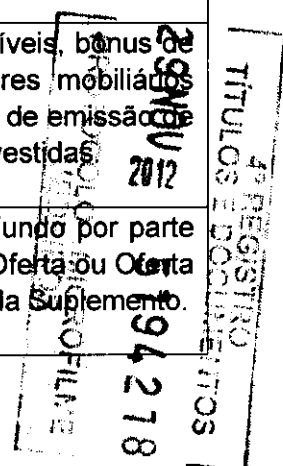
29 NOV 2012

5194218

TÍTULOS E DOCUMENTOS

	possível.
<b>Período de Investimento</b>	Período inicial de investimentos do Fundo em Valores Mobiliários Alvo, que se iniciará na Data de Registro e se estenderá por até 4 (quatro) anos. Durante o Período de Investimento, o Comitê de Investimentos analisará e aprovará os Empreendimentos Imobiliários que receberão investimento do Fundo nos termos deste Regulamento.
<b>Preço de Emissão</b>	Valor de emissão das Quotas, conforme definido no respectivo Suplemento.
<b>Preço de Integralização</b>	Preço de integralização das Quotas, conforme definido no respectivo Suplemento.
<b>Primeira Emissão</b>	Primeira emissão de Quotas do Fundo. As características das Quotas da Primeira Emissão estão detalhadamente descritas no Suplemento referente à Primeira Emissão.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição pública das Quotas objeto de Oferta, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Quotas</b>	Quotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo, cujas características específicas estarão descritas nos respectivos Suplementos.
<b>Quotas Adicionais</b>	Quaisquer Quotas que venham a ser emitidas pelo Fundo após a Primeira Emissão, cujas características específicas estarão descritas em cada Suplemento.
<b>Quotista Alienante</b>	Qualquer Quotista que pretenda, de qualquer forma e sob qualquer hipótese, alienar suas Quotas a terceiros ou a outros Quotistas.
<b>Quotista Inadimplente</b>	Qualquer Quotista que deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo mediante integralização de Quotas por ele subscritas, conforme estabelecido no respectivo Compromisso de Investimento, ou Quotista que estiver em descumprimento de qualquer das

	disposições deste Regulamento e/ou do respectivo Compromisso de Investimento.
<b>Quotistas</b>	Titulares de Quotas.
<b>Regulamento</b>	Este regulamento do Fundo.
<b>SF</b>	SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP.
<b>Suplemento</b>	Qualquer suplemento a este Regulamento, que descreverá as características específicas de cada emissão de Quotas, elaborado em observância ao modelo constante do Anexo I deste Regulamento.
<b>Taxa de Administração</b>	Remuneração devida pelo Fundo, calculada de acordo com este Regulamento.
<b>Taxa de Ingresso</b>	Taxa de ingresso calculada e cobrada nos termos de cada Suplemento, a qual será paga pelos subscritores das Quotas no momento da subscrição primária de Quotas.
<b>Taxa de Performance</b>	Taxa de performance devida pelo Fundo, calculada nos termos deste Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	“Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco”, a ser assinado por cada Quotista no ato da primeira subscrição de Quotas.
<b>Valores Mobiliários Alvo</b>	Ações, debêntures simples ou conversíveis, bônus de subscrição e/ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas.
<b>Valor Mínimo de Investimento</b>	Valor mínimo de aplicação inicial no Fundo por parte de cada investidor no âmbito de cada Oferta ou Oferta Restrita, conforme estabelecido em cada Suplemento.



## **CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, CLASSIFICAÇÃO, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

2.1. – O Fundo, denominado **CSHG REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, é um fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM n.º 391/03, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. – Para fins do disposto no “Código ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para o Mercado de FIP e FIEE” da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, o Fundo é classificado como “Fundo Diversificado Tipo 1”.

2.3. – O Fundo terá prazo de duração de 8 (oito) anos contados da Data de Registro, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos de 1 (um) ano cada, mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação pela Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

2.4. – O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Quotas.

2.5. – As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Quotas seguem descritos nos Capítulos IX, X e XI deste Regulamento, bem como nos Suplementos.

## **CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO, DO INVESTIMENTO INICIAL MÍNIMO NO FUNDO E DA TAXA DE INGRESSO**

3.1. – O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados residentes no Brasil ou no exterior que sejam clientes do segmento *private* das instituições integrantes do conglomerado financeiro integrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., inclusive fundos de investimento restritos ou exclusivos sob sua administração e/ou gestão.

3.2. – O valor mínimo de aplicação inicial no Fundo é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) por Investidor Qualificado, observado o Valor Mínimo de Investimento aplicável a cada Oferta ou Oferta Restrita, conforme disposto em cada Suplemento. Não existirá valor mínimo de manutenção de investimentos no Fundo após a aplicação inicial de qualquer Quotista.

3.2.1. O Fundo cobrará Taxa de Ingresso, conforme definida em cada Suplemento.

3.2.2. A Taxa de Ingresso, incidente sobre o Capital Comprometido do Quotista, será paga pelos subscritores das Quotas no ato da subscrição e integralmente revertida ao Administrador.

29 NOV 2012 5194278  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

3.3. – Partes Relacionadas poderão subscrever qualquer número Quotas no âmbito de cada Oferta ou Oferta Restrita, observado o disposto nos itens 3.1. e 3.2. acima.

3.3.1. – Partes Relacionadas ao Administrador que sejam pessoas físicas se comprometeram a investir no Fundo montante correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Capital Comprometido do Fundo, sendo que tais Partes Relacionadas deverão manter seu investimento até o final do prazo de duração do Fundo.

3.4. – A perda posterior da qualidade de Investidor Qualificado, após a entrada no Fundo, não acarretará a exclusão do Quotista.

#### **CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO, DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DO PARÂMETRO DE RENTABILIDADE DO FUNDO**

4.1. – O objetivo do Fundo é obter rendimentos de longo prazo aos Quotistas por meio do investimento em Valores Mobiliários Alvo.

4.1.1. – Conforme disposto no Capítulo I acima, entende-se por Valores Mobiliários Alvo as ações, debêntures simples ou conversíveis, bônus de subscrição e/ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias brasileiras sem registro de companhia aberta perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 480/09, que tenham por objetivo social o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, diretamente ou por meio de sociedades controladas, e que atendam aos requisitos descritos no item 4.3. deste Regulamento, de forma que sejam passíveis de investimento pelo Fundo.

4.2. – Os investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários Alvo deverão sempre propiciar a participação do Fundo na administração da Companhia Investida, com efetiva influência do Fundo, de forma direta e/ou indireta, na definição de sua política estratégica e na sua gestão, inclusive, mas não se limitando, por meio da: (i) indicação pelo Fundo de membros do conselho de administração ou da diretoria da Companhia Investida, (ii) titularidade de Valores Mobiliários Alvo que integrem o bloco de controle da Companhia Investida, (iii) participação em acordo de acionistas da Companhia Investida ou celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo influência na definição da política estratégica e gestão da Companhia Investida e/ou (iv) celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo participação, ainda que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas, hipótese em que caberá ao Comitê de Investimentos avaliar a adequação de tal ajuste ou procedimento quanto à sua efetiva eficácia como forma de participação do Fundo na gestão das Companhias Investidas.

4.3. – Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Companhias Alvo somente poderão receber investimentos do Fundo se atenderem, cumulativamente, aos seguintes requisitos:



- (i) o respectivo estatuto social deverá conter disposições que proíbam a emissão de partes beneficiárias pela Companhia Alvo, sendo que, à época da realização de investimentos pelo Fundo, não poderão existir quaisquer partes beneficiárias de emissão da Companhia Alvo em circulação;
- (ii) os membros do conselho de administração da Companhia Alvo deverão ter mandato unificado de 1 (um) ano;
- (iii) a Companhia Alvo deverá disponibilizar informações sobre contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas, programas de opção de aquisição de ações e outros valores mobiliários de emissão da Companhia Alvo, se houver;
- (iv) a Companhia Alvo deverá aderir à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- (v) na hipótese de abertura de capital, a Companhia Alvo deverá obrigar-se, perante o Fundo, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, os níveis diferenciados de práticas de governança corporativa de que tratam os incisos (i) a (iv) acima; e
- (vi) a Companhia Alvo deverá ter demonstrações financeiras auditadas anualmente por auditores independentes registrados na CVM.

4.4. – O Fundo buscará superar *Benchmark* correspondente à variação do IPCA, acrescido de rentabilidade de 8% (oito por cento) ao ano.

4.4.1. – O *Benchmark* não representa e nem deve ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Quotistas por parte do Administrador.

4.4.2. – Qualquer rentabilidade que venha a ser atribuída às Quotas além do *Benchmark* será dividida entre os Quotistas e o Administrador, por meio do pagamento de Taxa de Performance, calculada de acordo com o disposto no Capítulo XII deste Regulamento.

4.5. – O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Quotistas por parte do Administrador ou do Comitê de Investimentos.

## CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

5.1. – Observados os limites estabelecidos nos item 5.2.2. e no inciso (v) do item 5.5. abaixo, a Carteira será composta por:

- (i) Valores Mobiliários Alvo; e/ou

(ii) Outros Ativos Financeiros.

5.2. – Os investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários Alvo serão submetidos pelo Administrador à aprovação do Comitê de Investimentos durante o Período de Investimento, em estrita observância aos termos e condições estabelecidos neste Regulamento. Os investimentos do Fundo em Outros Ativos Financeiros serão realizados a critério do Administrador, por meio de negociações privadas e/ou negociações realizadas em bolsa de valores ou mercado de balcão ou sistema de registro autorizado a funcionar pelo BACEN e/ou pela CVM.

5.2.1. – O Administrador, na qualidade de gestor da Carteira, será responsável por elaborar propostas de investimento para o Fundo em Valores Mobiliários Alvo e submetê-las à apreciação do Comitê de Investimentos, observado que o Administrador somente selecionará e submeterá à apreciação do Comitê de Investimentos propostas de investimento que apresentem, na data da reunião do Comitê de Investimentos, taxa interna de retorno estimada para o Fundo correspondente, no mínimo, à variação do IPCA acrescida de 15% (quinze por cento) ao ano, considerando-se, no máximo, o prazo de duração do Fundo.

5.2.2. – No momento de cada aquisição de Valores Mobiliários Alvo pelo Fundo e durante todo o Período de Investimento, os seguintes limites de concentração deverão ser observados pelo Administrador: (a) o Fundo não poderá manter mais de 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em Companhias Investidas que atuem no mesmo setor, tais como (i) varejo (*shopping centers* e centros comerciais), (ii) edifícios corporativos, ou (iii) logística e industrial; e (b) o Fundo não poderá manter mais de 40% (quarenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em uma mesma Companhia Investida. Os limites de concentração estabelecidos neste item 5.2.2. não são aplicáveis aos investimentos que venham a ser realizados pelo Fundo em Companhias Investidas não operacionais (*holding*).

5.2.3. – Os recursos utilizados pelo Fundo para a realização de investimentos em Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros serão aportados pelos Quotistas mediante integralização das Quotas subscritas por cada Quotista, em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, conforme descrito neste Regulamento.

5.2.4. – Investimentos em Valores Mobiliários Alvo poderão ser realizados excepcionalmente fora do Período de Investimento, sempre objetivando os melhores interesses do Fundo e dos Quotistas, nos casos: (i) de investimentos aprovados antes do término do Período de Investimento; ou (ii) de investimentos nas Companhias Investidas ou em suas subsidiárias, de acordo com decisão do Comitê de Investimentos.

5.2.5. – Será permitida a prorrogação do Período de Investimento, mediante proposta do Administrador e aprovação do Comitê de Investimentos e ratificação em Assembleia Geral.

5.2.6. – A liquidação dos ativos integrantes da Carteira será realizada durante o Período de

29 NOV 2012 5194218

9

Investimento, observado o disposto no inciso (iv) do item 5.5. abaixo, ou durante o Período de Desinvestimento, sempre mediante proposta do Administrador e aprovação do Comitê de Investimentos.

5.3. – Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos Valores Mobiliários Alvo e dos Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo o Administrador, em qualquer hipótese, ser responsabilizado por qualquer depreciação dos ativos da Carteira ou por eventuais prejuízos impostos aos Quotistas. O Capítulo XVIII deste Regulamento descreve outros riscos a que o Fundo e seus investimentos estão sujeitos.

5.4. – O Fundo não poderá contrair ou efetuar empréstimos/financiamentos de qualquer natureza. As Companhias Investidas poderão contrair ou efetuar empréstimos/financiamentos, observado que, no momento de cada contratação e durante todo o Período de Investimento, o somatório total dos empréstimos/financiamentos contraídos ou efetuados por todas as Companhias Investidas, na proporção dos investimentos detidos pelo Fundo, não poderá ser superior a 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo.

5.5. – Na formação, manutenção e desinvestimento da Carteira serão observados os seguintes procedimentos:

- (i) sem prejuízo do disposto no inciso (v) abaixo, os recursos que venham a ser aportados no Fundo mediante a integralização de Quotas no âmbito de cada Chamada de Capital, já deduzidos os recursos pagos a título de Taxa de Ingresso, deverão ser utilizados para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, incluindo a Taxa de Administração e a Taxa de Performance, conforme aplicável, bem como para a aquisição de Valores Mobiliários Alvo de emissão de uma ou mais Companhias Investidas até o último Dia Útil do 2º (segundo) mês subsequente à data inicial para a integralização de Quotas no âmbito de cada Chamada de Capital;
- (ii) até que os investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários Alvo sejam realizados, quaisquer valores que venham a ser aportados no Fundo em decorrência da integralização de Quotas serão aplicados em Outros Ativos Financeiros e/ou mantidos em caixa, em moeda corrente nacional, pelo Administrador, no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas;
- (iii) sem prejuízo do disposto no inciso (v) abaixo, durante os períodos que compreendam a data de recebimento, pelo Fundo, de rendimentos e outras remunerações referentes aos investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários Alvo e nos Outros Ativos Financeiros e a data da distribuição de tais rendimentos

4º REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
2012  
5794278  
COPIA  
FOLHA

e outras remunerações aos Quotistas, a título de pagamento de amortização (exceto no que se refere aos dividendos declarados e pagos pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo e distribuídos diretamente aos Quotistas, conforme faculdade prevista no item 5.7.1. abaixo), e/ou sua utilização, para pagamento de despesas e encargos do Fundo, incluindo a Taxa de Administração e a Taxa de Performance, conforme aplicável, tais recursos deverão ser mantidos aplicados em Outros Ativos Financeiros e/ou mantidos em depósito bancário à vista, em moeda corrente nacional, pelo Administrador, no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas, observado que a distribuição de tais rendimentos e outras remunerações aos Quotistas deverá ser realizada até o último Dia Útil do mês subsequente ao recebimento desses valores pelo Fundo;

- (iv) durante o Período de Investimento, os recursos obtidos mediante a venda de parte ou da totalidade dos Valores Mobiliários Alvo poderão ser utilizados pelo Fundo para a realização de novos investimentos em Valores Mobiliários Alvo, observado que tais novos investimentos deverão ser (i) propostos pelo Administrador e aprovados pelo Comitê de Investimentos, nos termos deste Regulamento, e (ii) realizados até o último Dia Útil do 2º (segundo) mês subsequente ao recebimento desses valores pelo Fundo; e
- (v) o Administrador poderá manter parcela correspondente a até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo aplicado em Outros Ativos Financeiros, desde que tais recursos sejam destinados, ainda que em datas futuras, a pagamentos de despesas e encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

5.5.1. – Caso investimentos do Fundo nas Companhias Investidas não sejam realizados dentro do prazo previsto no inciso (i) do item 5.5. acima, o Administrador imediatamente comunicará a CVM, com as devidas justificativas, e convocará o Comitê de Investimentos para deliberar sobre uma das seguintes alternativas, as quais deverão ser implementadas no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo para investimento previsto no inciso (i) do item 5.5. acima: (a) enquadramento da Carteira; (b) pedido à CVM de prorrogação do prazo referido no inciso (i) do item 5.5. acima; ou (c) restituição aos Quotistas, dos valores aportados no Fundo para realização de investimentos em Valores Mobiliários Alvo originalmente programados e não concretizados por qualquer razão, sem qualquer rendimento.

5.5.2. – O Comitê de Investimentos poderá deliberar sobre o pedido de prorrogação de que trata o item 5.5.1. acima uma única vez em relação a cada Chamada de Capital, sendo que a realização de novo pedido de prorrogação no âmbito de uma mesma Chamada de Capital dependerá de prévia aprovação da Assembleia Geral, de acordo com proposta apresentada pelo Administrador, observado o quórum estabelecido no Capítulo VIII deste Regulamento.

5.6. – Observado o item 5.2.4. e o inciso (iv) do item 5.5. acima, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento, o Fundo não poderá aprovar novos

29 NOV 2012 5194218

TÍTULOS E DOCUMENTOS

2

J

investimentos em Valores Mobiliários Alvo e envidará seus melhores esforços no seu processo de desinvestimento total, de acordo com estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pelo Administrador e aprovados pelo Comitê de Investimentos que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas, propiciem aos Quotistas o melhor retorno possível, devendo tal processo ser concluído até a data de liquidação do Fundo e de acordo com os termos e condições deste Regulamento.

5.7. – Exceto no que se refere aos dividendos declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo e distribuídos diretamente aos Quotistas, conforme previsto no item 5.7.1. abaixo, os juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo, por conta de seus investimentos em Valores Mobiliários Alvo e/ou Outros Ativos Financeiros, serão incorporados ao patrimônio líquido do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de parcelas de amortização aos Quotistas, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance e/ou, ainda, de despesas e encargos do Fundo.

5.7.1. – Os dividendos declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo por conta de seus investimentos em Valores Mobiliários Alvo poderão ser pagos diretamente aos Quotistas, conforme decisão do Administrador.

5.7.2. – Os dividendos declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo por conta de seus investimentos em Valores Mobiliários Alvo e pagos diretamente aos Quotistas serão computados pelo Administrador para fins de pagamento da Taxa de Performance.

5.7.3. – Sem prejuízo do disposto acima, especialmente no inciso (iv) do item 5.5. acima, os recursos obtidos mediante a venda de parte ou da totalidade dos Valores Mobiliários Alvo e que não sejam investidos nos termos acima deverão ser distribuídos aos Quotistas, por meio da amortização de Quotas, até o último Dia Útil do mês subsequente a tal recebimento, nos termos deste Regulamento.

5.8. – O Fundo poderá operar no mercado de derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

5.9. – Salvo mediante aprovação de Quotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento, será vedado ao Fundo adquirir Valores Mobiliários Alvo de emissão de Companhias Alvo e/ou de Companhias Investidas nas quais participem:

- (i) o Administrador, membros do Comitê de Investimentos e/ou Quotistas titulares de Quotas representativas de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo, bem como seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com percentual superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total; ou

(ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso (i) acima que:

- a. estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de Valores Mobiliários Alvo a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou
- b. façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da Companhia Alvo ou Companhia Investida emissora dos Valores Mobiliários Alvo a serem subscritos ou adquiridos pelo Fundo, antes da realização do primeiro investimento do Fundo na respectiva companhia.

5.9.1. – Salvo aprovação da maioria dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral, é igualmente vedada a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas no inciso (i) do item 5.9 acima, bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador.

5.10. – Além dos critérios e requisitos descritos nesta Cláusula Quinta, não existirão quaisquer outros critérios e/ou requisitos que deverão ser observados pelo Administrador quando da seleção das propostas de investimento a serem submetidas à apreciação do Comitê de Investimentos.

5.11. – A política de investimento de que trata este Capítulo V somente poderá ser alterada em casos excepcionais, mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO, GESTÃO DA CARTEIRA E OUTROS SERVIÇOS**

6.1. – O Fundo será administrado e a Carteira será gerida pelo Administrador.

6.2. – O Administrador realiza ou poderá realizar a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento em participações cuja política de investimentos seja similar à política de investimentos do Fundo, aos quais serão apresentadas as mesmas oportunidades de investimento apresentadas ao Fundo, simultaneamente, até que o valor total das propostas de investimento em Valores Mobiliários Alvo já aprovadas pelo Comitê de Investimentos seja, de, pelo menos, 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo. Nessa hipótese, o Administrador apresentará tais oportunidades de investimento ao Fundo e demais fundos de investimento em participações administrados e/ou geridos pelo Administrador em observância a critérios de proporcionalidade com relação ao volume do capital comprometido e disponível para investimento de cada fundo, observadas as respectivas regras de investimento e governança, bem como limites de concentração e diversificação aplicáveis a cada fundo.

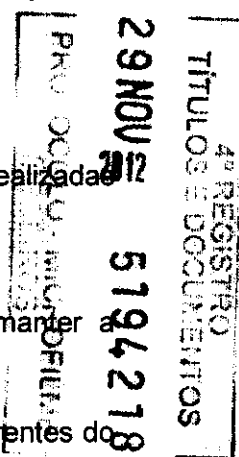
6.2.1. – A partir do momento em que o valor total das propostas de investimento em Valores Mobiliários Alvo já aprovadas pelo Comitê de Investimentos seja superior a 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo, o Administrador não terá mais a obrigação de apresentar ao Fundo as mesmas oportunidades de investimento eventualmente apresentadas aos outros fundos de investimento em participações referidos no item 6.2. acima.

6.2.2. – O Administrador poderá estruturar outros fundos de investimento em participações com a mesma política de investimentos do Fundo a qualquer tempo, desde que (i) o público alvo de tais novos fundos seja diverso do público alvo do Fundo ou (ii) que o valor total das propostas de investimento em Valores Mobiliários Alvo já aprovadas pelo Comitê de Investimentos seja de, pelo menos, 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo.

6.3. – Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e funcionamento do Fundo.

6.3.1. – Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, caberá ao Administrador:

- (i) contratar o auditor independente, o custodiante e o agente escriturador, bem como os demais prestadores de serviço do Fundo;
- (ii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
  - (a) o registro de Quotistas e de transferência de Quotas;
  - (b) o livro de atas das Assembleias Gerais;
  - (c) o livro de presença de Quotistas;
  - (d) os pareceres do auditor independente;
  - (e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu patrimônio; e
  - (f) a documentação relativa às operações do Fundo.
- (iii) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;
- (iv) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades do Fundo;
- (v) empregar, na defesa dos direitos dos Quotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;



- (vi) exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo;
- (vii) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias;
- (viii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar, em decorrência de sua condição de Administrador e/ou gestor da Carteira;
- (ix) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os Valores Mobiliários Alvo e/ou Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira custodiados, registrados e/ou em conta de depósito diretamente centralizados em uma única entidade de custódia, autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (x) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM n.º 391/03;
- (xi) elaborar e divulgar as demonstrações contábeis do Fundo, assim como elaborar, juntamente com as demonstrações contábeis, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições da Instrução CVM n.º 391/03 e deste Regulamento;
- (xii) solicitar o registro das Quotas à distribuição no MDA e negociação no SF, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, conforme aplicável;
- (xiii) manter serviço de atendimento aos Quotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (xiv) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento e dos Compromissos de Investimento;
- (xv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;
- (xvi) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- (xvii) fornecer aos Quotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das Quotas emitidas, se assim o requererem, estudos e análises de investimento, elaborados pelo Administrador, que fundamentem as decisões tomadas pelo Comitê de Investimentos, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;
- (xviii) se houver, fornecer aos Quotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das Quotas emitidas, se assim o



requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises de investimento, elaborados pelo Administrador, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;

- (xix) representar legalmente o Fundo, nos termos deste Regulamento;
- (xx) realizar Chamadas de Capital;
- (xxi) realizar amortizações de Quotas;
- (xxii) propor a prorrogação do prazo de duração do Fundo no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas;
- (xxiii) propor a prorrogação do Período de Investimento, no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas;
- (xxiv) propor a realização de emissões e distribuições públicas de Quotas Adicionais;
- (xxv) a pedido de Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou sempre que se fizer necessário por lei ou pela regulamentação em vigor, convocar a Assembleia Geral, devendo ser observados os procedimentos de convocação descritos neste Regulamento; e
- (xxvi) cumprir e fazer cumprir o disposto no item 5.5.1. acima.

6.3.1.1. – Sempre que forem requeridas informações na forma prevista nos incisos (xvii) (xviii) do item acima, o Administrador poderá submeter tal requisição à prévia apreciação e aprovação da Assembleia Geral, tendo em vista os melhores interesses do Fundo e de todos os Quotistas, considerando eventuais Conflitos de Interesses em relação a conhecimentos técnicos e às Companhias Investidas. Na hipótese de realização de Assembleia Geral na forma deste item, os Quotistas que tenham requerido referidas informações acima serão impedidos de votar.

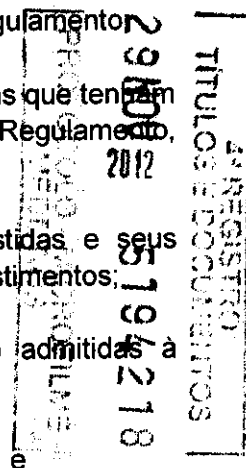
6.4. – O Administrador será também responsável pela gestão da Carteira, a qual deverá ser desempenhada em estrita observância a este Regulamento.

6.4.1. – Observado o disposto neste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos relacionados à gestão da Carteira, bem como exercer todos os direitos inerentes aos Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira, inclusive o de representar o Fundo em juízo e fora dele, de eleger membros para cargos de administração das Companhias Investidas, comparecer e votar em assembleias gerais de acionistas das Companhias Investidas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, e reuniões de órgãos administrativos de qualquer espécie, exercer direito de ação, negociar contratos

sociais e/ou estatutos sociais das Companhias Investidas e eventuais alterações, assim como firmar contratos de compra e venda de valores mobiliários, acordos de acionistas das Companhias Investidas, acordos de investimento, instrumentos de garantia e/ou contratos de empréstimo, conforme o caso, observadas as limitações deste Regulamento e da regulamentação em vigor. O Administrador também terá poderes para adquirir, alienar ou, sob qualquer forma, dispor dos Valores Mobiliários Alvo, transigir, dar e receber quitação, bem como praticar todos os atos necessários à gestão da Carteira, devendo sempre atuar estritamente de acordo com as aprovações do Comitê de Investimentos.

6.4.2. – Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador, na qualidade de gestor da Carteira:

- (i) elaborar propostas de investimento para o Fundo em Valores Mobiliários Alvo e submetê-las à apreciação do Comitê de Investimentos;
- (ii) elaborar propostas de desinvestimento para o Fundo em Valores Mobiliários Alvo e submetê-las à apreciação do Comitê de Investimentos;
- (iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo;
- (iv) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;
- (v) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento;
- (vi) nomear membros do Comitê de Investimentos, nos termos deste Regulamento;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral e executar as propostas que tenham sido aprovadas pelo Comitê de Investimentos nos termos deste Regulamento, conforme aplicável;
- (viii) negociar os investimentos do Fundo com as Companhias Investidas e seus acionistas, em estrita observância às aprovações do Comitê de Investimentos;
- (ix) decidir sobre a alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;
- (x) acompanhar e monitorar o desempenho das Companhias Investidas; e
- (xi) manter documentação hábil para que se verifique como se deu o seu processo decisório relativo à composição da Carteira.



6.4.3. – As deliberações e aprovações do Comitê de Investimentos não eximem o Administrador do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

6.5. – É vedado ao Administrador, no exercício específico de suas funções e em nome do Fundo nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas modalidades estabelecidas pela CVM;
- (iii) prestar fiança, aval, aceite, ou co-obrigar-se sob qualquer outra forma;
- (iv) negociar com duplicatas ou notas promissórias, excetuadas aquelas de que trata a Instrução CVM n.º 134, de 1º de novembro de 1990, conforme alterada, ou outros títulos não autorizados pela CVM;
- (v) prometer rendimento predeterminado aos Quotistas;
- (vi) aplicar recursos do Fundo:
  - (a) no exterior;
  - (b) na aquisição de bens imóveis; e
  - (c) na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.

6.6. – O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo e à gestão da Carteira, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Quotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Na hipótese de renúncia, o Administrador deverá convocar a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo e gestão da Carteira até a efetiva substituição.

6.6.1. – Caso a Assembleia Geral de que trata o item 6.6. acima (i) não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador, conforme aplicável, ou (ii) não obtenha quorum suficiente, observado o disposto no Capítulo VIII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral, dentro do prazo de até 50 (cinquenta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

6.6.1.1. – A liquidação do Fundo nos termos do item 6.6.1. acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

6.7. – Além das hipóteses de renúncia descritas nos itens acima, o Administrador poderá ser

destituído de suas funções na hipótese de descredenciamento por parte da CVM ou por vontade exclusiva da Assembleia Geral, observado que o Administrador somente poderá ser destituído de suas funções por vontade exclusiva da Assembleia Geral se configurada Justa Causa.

6.8. – Na data deste Regulamento, o Administrador possuía completa independência no exercício de suas funções no âmbito do Fundo e não possuía qualquer Conflito de Interesses.

6.9. – O Administrador deverá informar ao Fundo e aos Quotistas qualquer situação que os coloquem em situação de Conflito de Interesses, observado o disposto no item 5.11. acima e no Capítulo XIX.

6.10. – O Custodiante prestará os serviços de (i) custódia qualificada dos Valores Mobiliários Alvo e/ou Outros Ativos Financeiros que venham a ser adquiridos pelo Fundo; (ii) liquidação financeira das operações do Fundo; e (iii) controladoria das Quotas.

6.11. – O Escriturador prestará os serviços de escrituração das Quotas.

## CAPÍTULO VII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

7.1. – O Fundo possui um Comitê de Investimentos que será formado por até 7 (sete) membros nomeados pela Assembleia Geral. Os Quotistas serão nomeados para participar do Comitê de Investimentos, até o limite de 4 (quatro) membros, e o Administrador indicará os demais membros, em observância ao disposto no item 7.2. abaixo.

7.1.1. – Somente poderá integrar o Comitê de Investimentos, Quotista ou não, o profissional que preencha os seguintes requisitos:

- (i) possua ilibada reputação;
- (ii) possua graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no País ou no exterior;
- (iii) possua, pelo menos, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade relacionada à análise ou à estruturação de investimentos imobiliários, ou seja especialista no setor imobiliário com notório saber no ramo de atividade das companhias que sejam objeto de investimento pelo Fundo;
- (iv) possua disponibilidade e compatibilidade para participar das reuniões do Comitê de Investimentos;
- (v) assine termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos (i) a (iv) acima; e

- (vi) assinar termo de confidencialidade e termo se obrigando a declarar eventual situação de Conflito de Interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria objeto do Conflito de Interesses.

7.1.2. – Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato correspondente ao prazo de duração do Fundo. Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar ao cargo ou, no caso dos membros indicados pelo Administrador, ser substituídos a qualquer tempo.

7.2. – Os membros do Comitê de Investimentos e respectivos suplentes serão nomeados de acordo com o seguinte procedimento:

- (i) os Quotistas cujo Capital Comprometido do Quotista seja equivalente ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) serão elegíveis para participar como membros do Comitê de Investimentos;
- (ii) dentre os Quotistas elegíveis para participar como membros do Comitê de Investimentos nos termos do inciso (i) acima, poderão ser nomeados aqueles que tenham Capital Comprometido do Quotista representando os maiores volumes financeiros, até o limite de 4 (quatro) membros;
- (iii) na hipótese de recusa ou impossibilidade de participação de qualquer dos Quotistas referidos nos incisos (i) e (ii) acima como membros do Comitê de Investimentos, o direito de participação como membro do Comitê de Investimentos passará sucessivamente aos demais Quotistas que sejam elegíveis de acordo com os critérios descritos nos incisos (i) e (ii) acima, sendo garantida prioridade àqueles que tenham Capital Comprometido do Quotista representando os maiores volumes financeiros, até o limite de 4 (quatro) membros;
- (iv) os demais membros do Comitê de Investimentos e respectivos suplentes serão indicados pelo Administrador e ratificados pela Assembleia Geral, observado que o Administrador indicará o membro que ocupará o cargo de presidente do Comitê de Investimentos.

7.2.1. – Ressalvado o disposto no inciso (iv) do item 7.2. acima, os suplentes dos membros do Comitê de Investimentos poderão ser nomeados entre os Quotistas que, sendo elegíveis de acordo com os critérios descritos nos incisos (i) e (ii) do item 7.2. acima, não tenham sido nomeados para participação como membros do Comitê de Investimentos. Para os fins do disposto neste item 7.2.1., será garantida prioridade àqueles Quotistas interessados que tenham Capital Comprometido do Quotista representando os maiores volumes financeiros.

7.2.2. – O direito à participação como membro ou suplente no Comitê de Investimentos nos termos deste Regulamento é conferido aos Quotistas em caráter pessoal e intransferível, não sendo admitida a sua cessão a quaisquer terceiros.

7.2.3. – Nas hipóteses de impedimento temporário de qualquer membro do Comitê de

Investimentos ou vacância do cargo de membro do Comitê de Investimentos em razão de renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, o respectivo suplente assumirá, de forma temporária na primeira hipótese e definitiva nas demais, a posição de membro do Comitê de Investimentos.

7.3. – São atribuições do Comitê de Investimentos:

- (i) deliberar sobre as propostas de investimento e desinvestimento do Fundo em Valores Mobiliários Alvo, conforme submetidos à apreciação do Comitê de Investimentos pelo Administrador;
- (ii) deliberar sobre a proposta do Administrador para prorrogação do prazo de duração do Fundo, submetendo, posteriormente, tal deliberação à ratificação da Assembleia Geral;
- (iii) deliberar sobre a proposta do Administrador para prorrogação do Período de Investimento, no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas, submetendo, posteriormente, tal deliberação à ratificação da Assembleia Geral;
- (iv) deliberar sobre a proposta do Administrador para emissão e distribuição de Quotas Adicionais, submetendo, posteriormente, tal deliberação à ratificação da Assembleia Geral;
- (v) acompanhar o desempenho das Companhias Investidas;
- (vi) acompanhar as atividades do Administrador em relação à representação do Fundo nas Companhias Investidas na forma prevista no Regulamento; e
- (vii) acompanhar os investimentos realizados pelo Administrador em Outros Ativos Financeiros.

7.4. – Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão sempre que necessário, atendendo a convocação escrita enviada pelo Administrador ou por qualquer um dos membros com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência. O Administrador (além dos membros por ele eleitos) terá a faculdade de participar das reuniões do Comitê de Investimentos, sem direito a voto.

7.4.1. – As convocações escritas serão dispensadas quando todos os membros do Comitê de Investimentos estiverem presentes à reunião.

7.4.2. – As informações necessárias à apreciação das matérias submetidas ao Comitê de Investimentos serão disponibilizadas pelo Administrador aos membros do Comitê de Investimentos no momento da convocação de que trata o item 7.4. acima.

7.5. – O Comitê de Investimentos poderá se reunir pessoalmente, na sede do Administrador,

ou por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios.

7.6. – As reuniões do Comitê de Investimentos somente serão instaladas com a presença da maioria de seus membros.

7.6.1. – Terão qualidade para comparecer e votar nas reuniões do Comitê de Investimentos os seus membros e respectivos suplentes, bem como seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos. Na hipótese de exercício do direito de voto por meio de procuradores legalmente constituídos, os respectivos instrumentos de mandato, devidamente formalizados em observância à legislação vigente, deverão prever orientação específica acerca dos votos a serem proferidos com relação a cada uma das matérias a serem apreciadas pelo Comitê de Investimentos.

7.7. – Todos os membros do Comitê de Investimentos terão direito de voto nas reuniões do Comitê de Investimentos, cabendo 1 (um) voto a cada membro.

7.8. – As decisões do Comitê de Investimentos deverão ser tomadas pela maioria dos membros presentes que sejam Quotistas. Após aprovação pelo Comitê de Investimentos, quaisquer alterações que modifiquem a proposta originalmente aprovada deverão ser novamente submetidas à aprovação do Comitê de Investimentos, em observância ao disposto nos itens acima.

7.8.1. – O presidente do Comitê de Investimentos, eleito nos termos do inciso (iv) do item 7.2. acima, possuirá voto de desempate nas decisões do Comitê de Investimentos.

7.9. – Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros presentes.

7.10. – Os membros do Comitê de Investimentos poderão participar de comitês de investimentos ou conselhos de supervisão de outros fundos que tenham por objeto investimento em companhias que atuem no mesmo segmento econômico das Companhias Investidas.

7.10.1. – O membro do Comitê de Investimentos que participar de outros comitês de investimento ou conselhos de supervisão nos termos do item 7.10. acima deverá (i) solicitar imediatamente ao Administrador que comunique os Quotistas sobre tal fato, comunicação esta que deverá ser realizada pelo Administrador no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da ciência do fato; (ii) atuar de forma totalmente imparcial nas reuniões do Comitê de Investimentos, de modo a evitar qualquer Conflito de Interesses, agindo sempre no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas; e (iii) observar os estritos termos do disposto no item 21.3. abaixo.

7.11. – Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

## CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL

8.1. – Observado o disposto nos itens 8.2. a 8.10. abaixo, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar, até 30 de junho de cada ano, sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar este Regulamento (sendo que as deliberações referidas nos incisos abaixo e que acarretem em alteração deste Regulamento estarão sujeitas aos quoruns de aprovação relacionados às matérias especificadas em tais incisos, conforme abaixo definido);
- (iii) deliberar sobre alterações nos quoruns de instalação e deliberação da Assembleia Geral;
- (iv) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador com Justa Causa, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- (v) deliberar sobre o aumento da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance;
- (vi) deliberar sobre a alteração da política de investimento do Fundo;
- (vii) deliberar sobre a fusão, incorporação ou cisão do Fundo;
- (viii) deliberar sobre a liquidação ou outra forma de dissolução do Fundo antes do término do seu prazo de duração;
- (ix) deliberar sobre a liquidação do Fundo na hipótese de ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação previstos no item 14.2. abaixo e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo;
- (x) deliberar sobre procedimentos de entrega de Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros como pagamento de amortização ou resgate de Quotas;
- (xi) deliberar sobre proposta do Administrador para prorrogação do prazo de duração do Fundo, conforme aprovada pelo Comitê de Investimentos;

29 NOV 2012  
5194218  
REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS



- (xii) deliberar sobre proposta do Administrador para prorrogação da data de encerramento do Período de Investimento, conforme aprovada pelo Comitê de Investimentos;
- (xiii) deliberar sobre proposta do Administrador para a emissão e distribuição de Quotas Adicionais, conforme aprovada pelo Comitê de Investimentos;
- (xiv) deliberar, quando for o caso, sobre o requerimento de informações pelos Quotistas, na forma prevista no item 6.3.1.1. deste Regulamento;
- (xv) deliberar sobre a realização de operações pelo Fundo de que tratam o item 5.9. e o Capítulo XIX deste Regulamento;
- (xvi) deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento de comitês e conselhos do Fundo;
- (xvii) aprovar despesas e encargos do Fundo não previstos no Capítulo XVII deste Regulamento;
- (xviii) deliberar sobre a alteração da classificação de que trata o item 2.2. acima;
- (xix) eleger membros do Comitê de Investimentos, observado o disposto no item 7.1. e 7.2. acima; e
- (xx) deliberar sobre a proposta do Administrador de nova prorrogação do prazo para investimento de que trata o inciso (i) do item 5.5. acima nos termos do item 5.5.2. acima.

8.1.1. – Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Quotistas sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas na forma estabelecida neste Regulamento.

8.2. – A convocação da Assembleia Geral será realizada mediante envio, pelo Administrador, (i) de correspondência escrita a cada um dos Quotistas; e/ou (ii) correio eletrônico endereçado a cada um dos Quotistas, conforme item 15.1.1. deste Regulamento, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, devendo a convocação conter descrição dos assuntos a serem discutidos e votados. As Assembleias Gerais serão realizadas na sede do Administrador ou, na impossibilidade de se realizarem na sede do Administrador, em lugar a ser previamente indicado pelo Administrador na carta de convocação.

8.2.1. – Independentemente da convocação prevista no item 8.2. acima, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Quotistas.

29 NOV 2012  
5194218  
4º REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

*J*

8.2.2. – Os Quotistas poderão reunir-se pessoalmente ou por conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.

8.3. – A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador e/ou por Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco) por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo.

8.4. – Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas que, até 3 (três) dias antes da data fixada para sua realização, estiverem registrados na conta de depósito como Quotistas.

8.5. – Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Quotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos.

8.6. – A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, a maioria dos Quotistas e, em segunda convocação, com qualquer número.

8.6.1. – A segunda convocação poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação.

8.7. – As deliberações das Assembleias Gerais serão aprovadas por Quotistas que representem, em primeira convocação, a maioria das Quotas em circulação e, em segunda convocação, a maioria das Quotas dos Quotistas presentes.

8.7.1. – Os Quotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

8.8. – As deliberações da Assembleia Geral poderão, alternativamente, ser aprovadas mediante processo de consulta formal realizada pelo Administrador por escrito, via carta, fax ou e-mail, sem necessidade de reunião, caso em que os Quotistas terão o prazo definido na referida correspondência de consulta para respondê-la ao Administrador.

8.8.1. – Da consulta deverão constar todas as informações necessárias ou apropriadas para o exercício do direito de voto do Quotista.

8.9. – Em cada Assembleia Geral, após a deliberação e a aprovação das matérias da respectiva ordem do dia, o Administrador ou o secretário da Assembleia Geral lavrarão a ata da Assembleia Geral, a qual deverá ser aprovada pelos Quotistas presentes. Ao final de cada Assembleia Geral, todos os Quotistas presentes à Assembleia Geral deverão assinar a respectiva ata, desde que seja consistente com as atividades conduzidas pelo Fundo. Os Quotistas que participarem da Assembleia Geral, por meio de teleconferência ou videoconferência, deverão enviar ao Administrador a ata devidamente assinada por correio eletrônico ou fac-símile, assim que possível, e, adicionalmente, deverão enviar uma via original da ata para o Administrador, por correio comum ou serviço de entrega.

29 NOV 2012  
4 REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

8.10. – Os Quotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloquem em situação de Conflito de Interesses em relação a qualquer matéria objeto de deliberação pela Assembleia Geral, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o Conflito de Interesses.

## **CAPÍTULO IX – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E DAS EMISSÕES DE QUOTAS**

9.1. – O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Quotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Quotas estão descritos neste Capítulo IX e nos Capítulos X e XI deste Regulamento, bem como em cada Suplemento.

9.1.1. – As Quotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no respectivo Suplemento. As Quotas que não forem subscritas nos termos deste item e do respectivo Suplemento serão canceladas pelo Administrador.

9.1.2. – O Fundo estabelece Patrimônio Inicial mínimo para funcionamento, podendo iniciar suas atividades e realizar investimentos nas Companhias Alvo mediante a subscrição de quantidade de Quotas que corresponda a, no mínimo, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

9.2. – Emissões de Quotas Adicionais poderão ser realizadas mediante proposta do Administrador e prévia aprovação do Comitê de Investimentos e da Assembleia Geral.

9.2.1. – O Preço de Emissão das Quotas Adicionais será definido no respectivo Suplemento.

9.2.2. – Os Quotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar Quotas Adicionais na proporção da respectiva participação no Patrimônio Inicial.

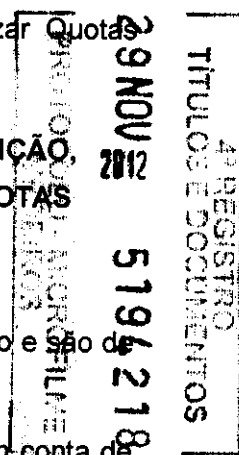
## **CAPÍTULO X – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS QUOTAS**

10.1. – Características das Quotas e Direitos Patrimoniais

10.1.1. – As Quotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo e são de uma única classe.

10.1.2. – Todas as Quotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares.

10.1.3. – Todas as Quotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de



condições, observado o disposto neste Regulamento.

#### 10.2. – Valor das Quotas

10.2.1. – As Quotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Quotas emitidas e em circulação, ambos na data de apuração do valor das Quotas.

#### 10.3. – Direitos de Voto

10.3.1. – Sem prejuízo do disposto no item 10.6.1. abaixo, todas as Quotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto.

#### 10.4. – Distribuição e Subscrição das Quotas

10.4.1. – As Quotas serão objeto de Ofertas ou Ofertas Restritas destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados residentes ou não no Brasil, observado o disposto no item 3.1. deste Regulamento.

10.4.2. – No âmbito de toda e qualquer Oferta Restrita, será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados e as Quotas somente poderão ser subscritas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

10.4.3. – As Quotas deverão ser subscritas pelos Quotistas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no respectivo Suplemento.

10.4.4. – No ato da subscrição de Quotas, o subscritor (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Quotas por ele subscritas em atendimento às Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento e do respectivo Compromisso de Investimento, (iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e, conforme o caso, do Prospecto, quando deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, sua condição de Investidor Qualificado e atestar que está ciente (a) das disposições contidas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento e, conforme o caso, no Prospecto, e, em se tratando de Quotas objeto de Oferta Restrita, (b) de que a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM, e (c) de que as Quotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e (iv) efetuará o pagamento da Taxa de Ingresso.

#### 10.5. – Integralização das Quotas

10.5.1. – As Quotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, observados os procedimentos descritos nos itens 10.5.2. a 10.5.5. abaixo e o disposto nos Compromissos de Investimento.

29 NOV 2012 5194218

2

10.5.2. – Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento em Valores Mobiliários Alvo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará Chamadas de Capital, ou seja, comunicará os Quotistas sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Quotas subscritas por cada um dos Quotistas nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

10.5.2.1. – Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Valores Mobiliários Alvo poderão ser realizadas somente durante o Período de Investimento, observadas as exceções previstas no Capítulo V acima, ao passo que Chamadas de Capital para o pagamento de despesas e encargos do Fundo poderão ser realizadas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo.

10.5.3. – Ao receberem a Chamada de Capital, os Quotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Quotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pelo Administrador, de acordo com o disposto nos respectivos Compromissos de Investimento.

10.5.4. – As Quotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.5.5. – O procedimento disposto nos itens 10.5.2. a 10.5.4. acima será repetido para cada Chamada de Capital até que 100% (cem por cento) das Quotas subscritas pelos Quotistas tenham sido integralizadas.

10.5.6. – Os Quotistas, ao subscreverem Quotas e assinarem os respectivos Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste item 10.5. e nos respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos deste item 10.5. e dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto no item 10.6. abaixo.

#### 10.6. – Inadimplência dos Quotistas

10.6.1. – O Quotista Inadimplente incorrerá no pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo IPCA e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, além de ser responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo, nos termos do item 10.5.6. acima. Ademais, o Quotista Inadimplente terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, recebimento diretamente das Companhias Investidas de dividendos declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo, pagamento de amortização de Quotas em igualdade de condições com

29 NOV 2018 5 19 42 18

REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

2

os demais Quotistas titulares de Quotas e exercício do direito de preferência para a aquisição de Quotas, nos termos deste Regulamento) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Quotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Quotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas Quotas, recebimento de dividendos diretamente das Companhias Investidas, conforme o caso, aos seus direitos políticos e seu direito de preferência para a aquisição de Quotas, conforme previsto neste Regulamento.

10.6.1.1. – Caso o Fundo realize amortização ou resgate de Quotas em período em que um Quotista esteja qualificado como Quotista Inadimplente, os valores referentes à amortização ou ao resgate devidos ao Quotista Inadimplente serão utilizados para o pagamento dos débitos do Quotista Inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Quotista Inadimplente a título de amortização ou resgate de suas Quotas.

10.6.1.1.1. – O disposto no item 10.6.1.1. acima também se aplica à hipótese de distribuição de dividendos apurados e declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo que seriam distribuídos diretamente a um Quotista que seja qualificado como Quotista Inadimplente, sendo que os valores referentes à distribuição de dividendos pelas Companhias Investidas diretamente ao Quotista Inadimplente serão destinados ao Fundo, para fins de pagamento dos débitos do respectivo Quotista Inadimplente perante o Fundo.

10.6.1.2. – Independentemente do disposto nos itens acima, o Fundo poderá alienar as Quotas de titularidade de qualquer Quotista Inadimplente, caso o Quotista Inadimplente não cumpra com suas obrigações previstas no Compromisso de Investimento, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação por escrito a ser encaminhada pelo Fundo ao Quotista Inadimplente.

10.6.1.2.1. – As Quotas de titularidade do Quotista Inadimplente que venham a ser alienadas nos termos do item acima deverão observar o procedimento disposto no item 10.9.5. abaixo.

10.6.1.2.2. – O produto da alienação das Quotas do Quotista Inadimplente lhe será entregue logo depois de deduzido o débito do mesmo para com o Fundo.

10.6.2. – Os pagamentos a que se referem os itens 10.6.1., 10.6.1.1. e 10.6.1.1.1. acima, que sejam realizados por meio da CETIP, abrangerão, de forma idêntica, todos os Quotistas cujas Quotas estejam custodiadas na CETIP. Nesse sentido, caso seja necessária a retenção de quaisquer valores que seriam distribuídos a qualquer Quotista Inadimplente, conforme previsto nos itens acima, os pagamentos a que se referem os itens 10.6.1., 10.6.1.1. e 10.6.1.1.1. deverão ser realizados fora do ambiente da CETIP.

#### 10.7. – Procedimentos referentes à Amortização de Quotas

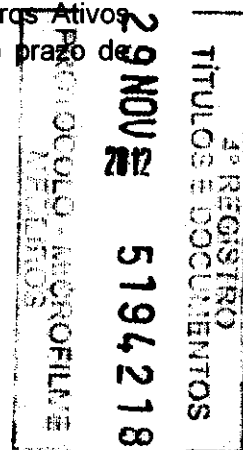
10.7.1. – O Administrador promoverá amortizações parciais ou a amortização total das Quotas, a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo em função de seus investimentos e desinvestimentos nos Valores Mobiliários Alvo seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo.

10.7.2. – Para fins de amortização de Quotas, será considerado o valor da Quota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, correspondente à divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Quotas emitidas e em circulação, ambos apurados no Dia Útil imediatamente anterior à referida data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

10.7.3. – Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização de Quotas aos Quotistas cair em dia que não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no Dia Útil anterior ao do pagamento.

10.7.4. – Os pagamentos de amortização das Quotas serão realizados em moeda corrente nacional, (i) por meio da CETIP, conforme as Quotas estejam custodiadas na CETIP; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade de cada Quotista, mediante ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.7.5. – Ao final do prazo de duração do Fundo ou quando da liquidação antecipada do Fundo, em caso de decisão da Assembleia Geral, todas as Quotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização total das Quotas em circulação à época da liquidação do Fundo, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral a fim de deliberar sobre (a) a entrega de Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros como pagamento de amortização e resgate ou (b) a prorrogação do prazo de duração do Fundo.



10.7.5.1 – Na hipótese da Assembleia Geral referida no item 10.7.5. acima deliberar pela não prorrogação do prazo de duração do Fundo e não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega de Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros para fins de amortização total das Quotas ainda em circulação, tais Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros serão entregues em pagamento aos Quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Quotista será calculada de acordo com a proporção de Quotas detida por cada Quotista sobre o valor total das Quotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Administrador deverá notificar os Quotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio de Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Quotistas após a constituição do condomínio; e
- (ii) caso os Quotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Quotista que detenha a maioria das Quotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Quotistas Inadimplentes, se houver.

10.7.5.2. – Na hipótese de amortização de Quotas mediante a entrega de Valores Mobiliários Alvo ou Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira, referida amortização de Quotas será realizada fora do âmbito da CETIP.

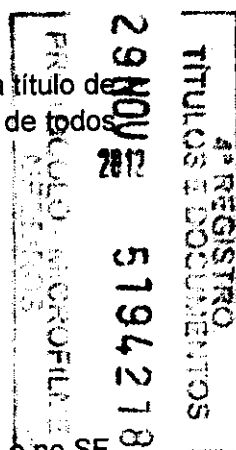
10.7.5.3. - Sem prejuízo do disposto no item 10.6.1. acima, quaisquer distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas do Fundo, em benefício de todos os Quotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

#### 10.8. – Resgate das Quotas

10.8.1. – As Quotas somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.

#### 10.9. – Distribuição e Negociação das Quotas

10.9.1. – As Quotas poderão ser registradas para distribuição e negociação no MDA e no SF, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, observado que, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, as Quotas objeto de Oferta Restrita somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição.





10.9.2. – Caberá ao intermediário, no caso de operações de aquisição de Quotas nesse mercado, assegurar a condição de Investidor Qualificado do adquirente de Quotas.

10.9.3. – Todo Quotista que ingressar no Fundo, por meio de operação de compra e venda de Quotas, deverá cumprir com os requisitos descritos no Capítulo III e no item 10.4.4. acima, sob pena de nulidade da operação de compra e venda de Quotas em questão.

10.9.4. – Sem prejuízo do disposto no item 10.9.5. abaixo, caso um Quotista Alienante pretenda alienar suas Quotas a terceiros e/ou a outros Quotistas antes do pagamento do Preço de Integralização das Quotas objeto da operação de alienação, tal operação somente será válida se o novo titular das Quotas assumir integralmente as obrigações previstas no Compromisso de Investimento em nome do Quotista Alienante.

10.9.5. – Sem prejuízo do disposto no item 10.6.1. acima, os Quotistas, ao ingressarem no Fundo, terão o direito de preferência para adquirir Quotas, em igualdade de condições e proporcionalmente à sua participação na composição do patrimônio líquido do Fundo, caso qualquer Quotista pretenda, de qualquer forma e sob qualquer hipótese, alienar suas Quotas a terceiros ou a outros Quotistas, quando serão observados os procedimentos descritos nos abaixo:

- (i) o Quotista Alienante deverá comunicar aos demais Quotistas, por meio de correspondência escrita, o preço e as condições de pagamento que pretende obter de um terceiro ou outro Quotista como contraprestação à referida alienação de Quotas, além do nome e qualificação de tal terceiro ou Quotista comprador;
- (ii) os demais Quotistas terão o prazo de 15 (quinze) dias contados da data do envio da comunicação referida no inciso (i) acima para, por meio de correspondência escrita enviada ao Quotista Alienante, manifestar sua intenção de exercer o direito de preferência para a aquisição das Quotas objeto da comunicação recebida inclusive eventuais sobras não adquiridas pelos demais Quotistas, hipótese em que a compra e venda das Quotas, nos mesmos termos e condições expressos na comunicação mencionada no inciso (i) acima, deverá ser efetivada dentro de (cinco) dias contados a partir da data do término do prazo mencionado neste inciso. Havendo vários Quotistas interessados, a quantidade de Quotas que cada um terá o direito de adquirir será proporcional à participação dos Quotistas interessados na composição do patrimônio líquido do Fundo;
- (iii) a falta de manifestação por qualquer Quotista nos termos do inciso (ii) acima será equivalente a uma manifestação, por parte daquele Quotista, de que não pretende exercer o direito de preferência que lhe cabe para aquisição das Quotas que forem objeto da comunicação inicial do Quotista Alienante, ficando o Quotista Alienante autorizado a promover a alienação das Quotas de sua titularidade

ofertadas aos demais Quotistas ou a um terceiro durante o prazo suplementar de 15 (quinze) dias, desde que por um preço não inferior e/ou segundo condições de pagamento não mais vantajosas aos constantes da comunicação inicialmente efetuada aos outros Quotistas. Havendo dúvida ou divergência quanto à determinação do preço e condições de pagamento das Quotas (dentre os inicialmente comunicados aos outros Quotistas e os efetivamente negociados com um terceiro), a matéria será submetida à decisão final, vinculante e inatacável, de uma das 4 (quatro) maiores empresas internacionais de auditoria e/ou consultoria, escolhida pelo Quotista Alienante, às suas expensas;

- (iv) a partir do momento em que todos os Quotistas declararem que não pretendem exercer o direito de preferência que lhes cabe, nos termos deste item, ou na falta de manifestação tempestiva dentro do prazo de 15 (quinze) dias acima referido, o Quotista Alienante poderá franquear a terceiros, mediante assunção de compromissos de confidencialidade, amplo acesso às informações de que tiver acesso sobre o Fundo e seus investimentos e sobre a composição da Carteira; e
- (v) transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias indicado no inciso (iv) acima sem que as Quotas ofertadas tenham sido alienadas e continuando o Quotista Alienante interessado na transferência das referidas Quotas, deverá o Quotista Alienante renovar o procedimento de oferta descrito neste item.

10.9.5.1. – O direito de preferência previsto no item 10.9.5. não será aplicável caso eventual transferência de Quotas por qualquer Quotistas seja decorrente de (i) reorganizações societárias a que o Quotista seja submetido; ou (ii) doações entre descendentes e ascendentes dos Quotistas.

10.9.6. – Caso um Quotista Alienante venha a alienar suas Quotas a terceiros e/ou a outros Quotistas sem observância do disposto neste Regulamento e sem comprovação, pelo Administrador, no caso de negociações privadas, ou, pelo intermediário, no caso de negociações de Quotas em mercado de balcão organizado, de que o novo Quotista qualifica-se para ser investidor do Fundo, nos termos do Capítulo III deste Regulamento, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

## **CAPÍTULO XI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE QUOTAS**

11.1. – Exceto no que se refere aos dividendos declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo, que poderão ser distribuídos diretamente aos Quotistas conforme previsto no item 5.7.1. acima, a distribuição de ganhos e rendimentos do Fundo aos Quotistas será feita exclusivamente mediante a amortização parcial ou total de suas Quotas, observado o disposto neste Regulamento e em cada Suplemento.

11.2. – As amortizações parciais ou total das Quotas serão realizadas pelo Administrador a

qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo, em função de seus investimentos nos Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros, sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo.

11.2.1. – Quaisquer distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas, em benefício de todos os Quotistas, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento aplicáveis ao Quotista Inadimplente.

## **CAPÍTULO XII – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE**

12.1. – Pela administração e gestão da Carteira, o Fundo pagará a Taxa de Administração.

12.1.1. A Taxa de Administração corresponderá a:

- (i) Durante o Período de Investimentos: (a) 1% (um por cento) ao ano incidente sobre o Capital Comprometido do Fundo; acrescido de (b) 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor total de cada proposta de investimento em Valores Mobiliários Alvo que venha a ser aprovada pelo Comitê de Investimentos, a partir do primeiro Dia Útil subsequente a sua aprovação, observado o item 12.1.3. abaixo, sendo certo que a Taxa de Administração não poderá, a qualquer momento durante o Período de Investimento, ultrapassar o valor equivalente a 2% (dois por cento) do Capital Comprometido do Fundo; e
- (ii) Durante o Período de Desinvestimentos: 2% (dois por cento) ao ano incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo.

12.1.2. – Exclusivamente para fins de cobrança de Taxa de Administração, o valor total das propostas de investimento em Valores Mobiliários Alvo que venham a ser aprovadas pelo Comitê de Investimentos não poderá ser superior ao Capital Comprometido do Fundo.

12.1.3. – Na hipótese de alienação de Valores Mobiliários Alvo para fins de cobrança da Taxa de Administração nos termos do inciso (i) do item 12.1.1. acima, o valor total das propostas de investimento em Valores Mobiliários que venham a ser aprovadas pelo Comitê de Investimentos será proporcionalmente reduzido à parcela de Valores Mobiliários Alvo alienada pelo Fundo.

12.1.4. – A Taxa de Administração será provisionada diariamente, por Dia Útil, a partir da data de encerramento da Oferta ou Oferta Restrita de Quotas da Primeira Emissão, nos termos do respectivo Suplemento, e será paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

12.2. – Além da Taxa de Administração, o Fundo pagará Taxa de Performance, calculada de acordo com os procedimentos descritos abaixo:

29 NOV 2013  
4º REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
FUNDOS DE INVESTIMENTO  
OCORRÊNCIAS  
OFÍCIO

- (i) até que cada Quotista receba, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total de suas Quotas e das distribuições de dividendos das Companhias Investidas, valor que corresponda ao Capital Integralizado do Quotista acrescido do *Benchmark*, não será devido pelo Fundo qualquer pagamento de Taxa de Performance; e
- (ii) após cumprido o requisito descrito no inciso (i) acima, quaisquer outras distribuições de ganhos e rendimentos do Fundo resultantes dos investimentos na Companhia Investida (inclusive dividendos apurados e declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo que sejam pagos diretamente aos Quotistas) observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Quotistas a título de pagamento de amortização de suas Quotas; e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao Administrador a título de pagamento de Taxa de Performance.

12.2.1. – A Taxa de Performance será calculada de acordo com este Regulamento.

12.3. – Na hipótese de renúncia, descredenciamento ou destituição, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo e gestão da Carteira até a sua efetiva substituição, devendo receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento. Caso o Administrador deixe de atuar como gestor da Carteira, o cálculo e pagamento da Taxa de Performance ficarão sujeitos às regras a seguir: (i) nas hipóteses de renúncia, descredenciamento pela CVM ou de destituição com Justa Causa do Administrador pela Assembleia Geral, o Administrador não fará jus ao recebimento da Taxa de Performance; e (ii) na hipótese de destituição do Administrador sem Justa Causa pela Assembleia Geral, o Administrador fará jus ao recebimento da Taxa de Performance correspondente a todos os investimentos realizados ou aprovados pelo Comitê de Investimentos anteriormente à sua destituição.

12.3.1. – Na hipótese prevista no item (ii) acima, a Taxa de Performance deverá ser paga ao Administrador por ocasião das amortizações e resgate de Quotas que venham a ser realizados nos termos deste Regulamento, bem como por ocasião do pagamento, ainda que diretamente aos Quotistas, de dividendos que venham a ser apurados e declarados pelas Companhias Investidas em benefício do Fundo.

### CAPÍTULO XIII – DA AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

13.1. – O valor do patrimônio líquido do Fundo será calculado ao final de cada trimestre civil, considerando os critérios estabelecidos abaixo.

13.2. – No cálculo do valor da Carteira, os Valores Mobiliários Alvo e os Outros Ativos Financeiros serão, inicialmente, avaliados pelos preços transacionados no mercado, nos

casos de ativos líquidos ou, quando preços de mercado não puderem ser aferidos, de acordo com os seguintes critérios:

- (i) Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros de renda fixa serão avaliados pelo valor de seu principal atualizado pelas respectivas remunerações, calculadas *pro rata temporis*, e deduzidas eventuais provisões de crédito; e
- (ii) Valores Mobiliários Alvo de renda variável serão avaliados pelo seu custo de aquisição.

13.3. – Os Valores Mobiliários Alvo de renda variável sem liquidez no mercado poderão ser objeto de avaliações anuais periódicas, conforme determinação do Administrador, o qual também definirá os critérios e procedimentos para realização de referidas avaliações.

13.3.1. – Para os fins do item 13.3. acima, são considerados sem liquidez no mercado os ativos de renda variável que: (i) não sejam registrados para negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e (ii) estejam registrados para negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, mas que não tenham sido negociados por período superior a 30 (trinta) dias.

#### CAPÍTULO XIV – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DE SEUS INVESTIMENTOS

14.1. – Até o último Dia Útil do prazo de duração do Fundo, a liquidação do Fundo será realizada de acordo com as propostas de desinvestimento elaboradas pelo Administrador e aprovadas pelo Comitê de Investimentos, observados quaisquer dos procedimentos descritos a seguir e sempre levando em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Quotistas:

- (i) venda dos Valores Mobiliários Alvo e dos Outros Ativos Financeiros em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caso tais ativos sejam admitidos à negociação nesses mercados; ou
- (ii) venda dos Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado por meio de negociações privadas; ou
- (iii) na impossibilidade de utilização dos procedimentos descritos acima, entrega dos Valores Mobiliários Alvo e/ou dos Outros Ativos Financeiros aos Quotistas, mediante observância do disposto neste Regulamento.

14.1.1. – Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

14.2. – O Fundo poderá ser liquidado antes de seu prazo de duração na ocorrência das

seguintes situações:

- (i) caso todos os Valores Mobiliários Alvo tenham sido alienados antes do prazo de encerramento do Fundo; e/ou
- (ii) mediante deliberação da Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação de que trata o Capítulo VIII acima; e/ou
- (iii) nos demais casos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

14.3. – Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

14.4. – O pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Quotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da realização da Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Performance, caso existente, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

14.5. – Após a divisão do patrimônio líquido do Fundo entre os Quotistas, o Administrador promoverá o encerramento do Fundo, informando tal fato à CVM, no prazo estabelecido na regulamentação e lhe encaminhando a documentação exigida, assim como praticará todos os atos necessários ao encerramento das atividades do Fundo perante quaisquer autoridades.

## **CAPÍTULO XV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO**

15.1. – Sem prejuízo das obrigações previstas neste Regulamento, o Administrador deverá divulgar a todos os Quotistas e à CVM qualquer ato ou fato relevante atinente ao Fundo, desde que não sejam informações sigilosas referentes às Companhias Alvo e às Companhias Investidas que tenham sido obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade e/ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de qualquer Companhia Investida.

15.1.1. – A divulgação de informações de que trata o item 15.1. acima será feita mediante envio de correspondência ou correio eletrônico endereçado a cada um dos Quotistas, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.2. – O Administrador deverá remeter à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e enviar aos Quotistas, por meio de correspondência:

- (i) trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:
  - (a) valor do patrimônio líquido do Fundo; e
  - (b) número de Quotas;
- (ii) semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento desse período, as seguintes informações:
  - (a) a composição da Carteira, discriminando quantidade e espécie dos Valores Mobiliários Alvo que a integram;
  - (b) demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração que tais demonstrações foram elaboradas em consonância com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor;
  - (c) os encargos debitados ao Fundo, devendo ser especificado seu valor; e
  - (d) a relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia dos Valores Mobiliários Alvo integrantes da Carteira;
- (iii) anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as seguintes informações:
  - (a) as demonstrações contábeis do respectivo exercício social acompanhadas de parecer do auditor independente;
  - (b) o valor patrimonial da Quota na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no período; e
  - (c) os encargos debitados ao Fundo, devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do Fundo.

15.3. – As informações prestadas pelo Administrador ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

15.4. – O Administrador deverá enviar simultaneamente à CVM exemplares de quaisquer comunicações relativas ao Fundo divulgadas para Quotistas ou terceiros.

## **CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

16.1. – O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas daquelas do Administrador.

16.2. – O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações contábeis determinadas pela CVM.

16.3. – O exercício social do Fundo será do ano civil, com início em 1º de abril e

encerramento em 31 de março de cada ano.

16.4. – As demonstrações contábeis do Fundo, elaboradas ao final de cada exercício social, deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM.

## CAPÍTULO XVII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

17.1. – Constituição encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, as seguintes despesas:

- (i) custos e despesas necessários para a constituição e registro do Fundo na CVM, quais sejam, custos e despesas referentes ao registro deste Regulamento no competente Registro de Títulos e Documentos e ao registro das Quotas junto à CETIP, conforme aplicável;
- (ii) taxas ou contribuições devidas a órgãos reguladores ou a entidades de autorregulação;
- (iii) taxa de custódia dos Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira, bem como custos e despesas associados a manutenção de serviços de conta corrente realizados para viabilizar os investimentos no Fundo e do Fundo;
- (iv) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis, bancários e de consultoria especializada, sem limitação de valor;
- (v) emolumentos e comissões pagos em operações de compra e venda de Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira;
- (vi) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos, obrigações e resultados do Fundo;
- (vii) despesas com o registro de documentos em cartório, impressão, expedição, tradução e publicação de relatórios, formulários, periódicos e quaisquer outros documentos do Fundo;
- (viii) despesas com correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas;
- (ix) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo, sem limitação;
- (x) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e de seus ativos e participações nas



Companhias Investidas, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;

- (xi) parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro e não decorrente de (a) fraude, má conduta intencional, culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, ou (b) a violação por parte do Administrador ou quaisquer Partes Relacionadas ao Administrador deste Regulamento, qualquer outro acordo com qualquer Quotista ou qualquer legislação ou regulamentação;
- (xii) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- (xiii) quaisquer despesas inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo, e à realização de Assembleia Geral, sem limitação; e
- (xiv) despesas com controladoria e escrituração de Quotas, cujo pagamento pelo Fundo será objeto de ratificação na primeira Assembleia Geral.

17.2. – Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

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

## CAPÍTULO XVIII – DOS FATORES DE RISCOS

18.1. – Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação das Companhias Investidas, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, sendo que não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Quotistas em razão da observância pelo Administrador de quaisquer rotinas e/ou procedimentos de gerenciamento de risco.

18.1.1. – Os ativos integrantes da Carteira e os Quotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

### ***Riscos relacionados a fatores macroeconômicos***

- (i) **Risco de crédito:** consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e

equivocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar em oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem a Carteira;

- (ii) **Risco de liquidez:** consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, o Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez e aos riscos associados aos referidos ativos, que podem, inclusive, obrigar o Fundo a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos Quotistas, nos termos deste Regulamento;
- (iii) **Risco de mercado:** consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos integrantes da Carteira, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Essas oscilações de preço podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Quotas e perdas aos Quotistas;
- (iv) **Riscos de acontecimentos e percepção de risco em outros países:** o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Quotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades das Companhias Investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas;
- (v) **Risco relacionado a fatores macroeconômicos e à política governamental:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, ao seu controle tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas. Tais eventos podem resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da

moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar o Fundo e os Quotistas de forma negativa;

- (vi) **Riscos de alterações da legislação tributária:** o Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Companhias Investidas, os Outros Ativos Financeiros e/ou os Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Companhias Investidas e aos Quotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados das Companhias Investidas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas;
- (vii) **Risco relacionados à morosidade da justiça brasileira:** o Fundo e as Companhias Investidas poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo ou as Companhias Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios das Companhias Investidas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas;
- (viii) **Restrições à negociação de Quotas:** as Quotas objeto de Oferta Restrita somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados e depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição. Desta forma, as Quotas objeto de Oferta Restrita não poderão ser negociadas antes do término do referido prazo;

#### ***Riscos relacionados à estrutura do Fundo***

- (ix) **Amortização e/ou resgate de Quotas em Valores Mobiliários Alvo ou Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira:** este Regulamento estabelece situações em que as Quotas poderão ser amortizadas ou resgatadas mediante a entrega, em

pagamento, de Valores Mobiliários Alvo ou Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira. Nessas hipóteses, os Quotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os Valores Mobiliários Alvo e/ou Outros Ativos Financeiros eventualmente recebidos do Fundo;

- (x) **Risco relacionado ao resgate e à liquidez das Quotas:** o Fundo, constituído sob forma de condomínio fechado, não admite o resgate de suas Quotas a qualquer momento. A amortização das Quotas será realizada na medida em que o Fundo tenha disponibilidade para tanto, ou na data de liquidação do Fundo. Além disso, o mercado secundário de quotas de fundos de investimento é muito pouco desenvolvido no Brasil, havendo o risco para os Quotistas que queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, de não conseguir negociar suas Quotas em mercado secundário em função da potencial ausência de compradores interessados. Assim, em razão da baixa liquidez das Quotas, os Quotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Quotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Quotas;
- (xi) **Riscos relacionados à amortização de Quotas:** os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídas aos Valores Mobiliários Alvo e ao retorno do investimento nas Companhias Investidas. A capacidade do Fundo de amortizar as Quotas está condicionada ao recebimento, pelo Fundo, dos recursos acima citados;
- (xii) **Risco relacionado aos critérios de avaliação dos Valores Mobiliários Alvo integrantes da Carteira:** o valor do patrimônio líquido do Fundo será calculado com base nos critérios de avaliação dos Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira, sendo que é esperado que a Carteira seja composta, de forma preponderante, por Valores Mobiliários Alvo de renda variável sem liquidez no mercado. Nos termos deste Regulamento, tais Valores Mobiliários Alvo de renda variável sem liquidez no mercado serão avaliados pelos respectivos custos de aquisição, sendo facultado ao Administrador determinar que sejam realizadas reavaliações anuais periódicas, bem como os critérios e procedimentos para realização de referidas reavaliações. Em virtude do exposto acima, até que reavaliações sejam determinadas pelo Administrador, os valores atribuídos aos Valores Mobiliários de renda variável sem liquidez no mercado integrantes da Carteira poderão não refletir os valores praticados pelo mercado e que, portanto, seriam eventualmente obtidos pelo Fundo em caso de alienação de tais Valores Mobiliários. Essa situação poderá causar impactos negativos aos resultados do Fundo e, conseqüentemente, à rentabilidade esperada pelos Quotistas;
- (xiii) **Risco de patrimônio negativo:** as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Quotistas, de forma que os Quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo;
- (xiv) **Risco relacionado à política de investimento do Fundo:** o Administrador, na qualidade de gestor da Carteira, deverá (i) selecionar e submeter à apreciação do

REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
5194218

2

Comitê de Investimentos propostas de investimento que apresentem, na data da reunião do Comitê de Investimentos, taxa interna de retorno estimada para o Fundo correspondente, no mínimo, à variação do IPCA acrescida de 15% (quinze por cento) ao ano, considerando-se, no máximo, o prazo de duração do Fundo; e (ii) observar os seguintes limites de investimento: (a) o Fundo não poderá manter mais de 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em Companhias Investidas que atuem no mesmo setor, quais sejam, varejo (*shopping centers* e centros comerciais), edifícios corporativos e logística/industrial; e (b) o Fundo não poderá manter mais de 40% (quarenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em uma mesma Companhia Investida. Além dos critérios e requisitos descritos acima, não existirão quaisquer outros critérios e/ou requisitos que deverão ser observados pelo Administrador quando da seleção das propostas de investimento a serem submetidas à apreciação do Comitê de Investimentos e, portanto, não existirão quaisquer outras restrições ou limitações aos investimentos a serem realizados pelo Fundo. Não há qualquer garantia de que a estratégia de investimento adotada pelo Administrador será bem sucedida e de que as propostas de investimentos apresentadas e aprovadas pelo Comitê de Investimento proporcionarão retorno condizente com o esperado pelos Quotistas;

- (xv) **Riscos relacionados às Companhias Investidas:** os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Quotistas. A Carteira estará concentrada em Valores Mobiliários Alvo de emissão das Companhias Investidas. Não há garantias de (a) bom desempenho de qualquer das Companhias Investidas, (b) solvência das Companhias Investidas, ou (c) continuidade das atividades das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Quotistas. Os pagamentos relativos aos Valores Mobiliários Alvo de emissão das Companhias Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia Investida, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os Quotistas poderão experimentar perdas;
- (xvi) **Riscos relacionados às transações com Partes Relacionadas:** o Fundo poderá investir em Companhias Alvo ou Companhias Investidas que invistam em Empreendimentos Imobiliários nos quais o Administrador e/ou suas respectivas Partes Relacionadas participem como sócios e/ou investidores, o que poderá acarretar Conflito de Interesses entre o Administrador e o Fundo e a rentabilidade dos Quotistas;
- (xvii) **Riscos relacionados ao potencial Conflito de Interesses do Fundo com os demais fundos de investimento em participações geridos pelo Administrador:** o Administrador realiza ou poderá realizar a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento em participações cuja política de investimentos é similar à política de investimentos do Fundo, aos quais serão apresentadas as mesmas oportunidades de

investimento apresentadas ao Fundo, simultaneamente, observadas as regras previstas no Regulamento. Sem prejuízo das regras e critérios para direcionamento dessas oportunidades de investimento, o fato descrito acima poderá acarretar um potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e os demais fundos de investimento em participações geridos e/ou administrados pelo Administrador;

- (xviii) **Outros Riscos:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da Carteira, alteração na política monetária, alteração na política fiscal, alterações nas leis de zoneamento e construção aplicáveis aos Empreendimentos Imobiliários, aplicações ou resgates significativos, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Quotistas;

***Riscos relacionados ao setor de investimentos do Fundo***

- (xix) **Risco relacionado ao registro de instrumentos de aquisição de imóveis no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário:** enquanto os instrumentos de aquisição de imóveis não tiverem sido registrados no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive, conforme o caso, em nome das Companhias Investidas, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para cada Companhia Investida. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas;
- (xx) **Riscos relacionados à extensa regulamentação aplicável a certas atividades das Companhias Investidas:** o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais que afetam as atividades imobiliárias. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Empreendimentos Imobiliários pelas Companhias Investidas podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Regulamento poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo em relação às Companhias Investidas, afetando adversamente as atividades das Companhias Investidas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel por uma Companhia Investida 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 das Companhias Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas;

- (xxi) **Riscos relacionados à extensa legislação e regulamentação ambiental aplicável às atividades das Companhias Investidas:** as operações das Companhias Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que as Companhias Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivos, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios das Companhias Investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel por uma Companhia Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades das Companhias Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas;
- (xxii) **Riscos relacionados à venda dos Empreendimentos Imobiliários:** o sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos referidos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Companhias Investidas realizarem a venda dos Empreendimentos Imobiliários conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Companhias Investidas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas;
- (xxiii) **Riscos relacionados à concentração geográfica dos investimentos do Fundo:** a diversificação dos investimentos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades e regiões nos termos do Regulamento dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Administrador em identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Administrador poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com os critérios estabelecidos neste Regulamento, poderá concentrar os investimentos do Fundo em Companhias Investidas localizadas em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelas Companhias Investidas e, por conseguinte, pelo Fundo. Nesta hipótese, os resultados do Fundo poderão depender

exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas;

- (xxiv) **Riscos relacionados aos 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, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações das Companhias Investidas, acarretando, inclusive, aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os Empreendimentos Imobiliários estejam prontos para venda, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento e funcionamento dos Empreendimentos Imobiliários poderá gerar efeitos adversos nos resultados das Companhias Investidas e, consequentemente, nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos Quotistas;
- (xxv) **Riscos relacionados à desapropriação dos Empreendimentos Imobiliários pelo Governo Federal:** de acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os Empreendimentos Imobiliários por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Companhias Investidas, suas situações financeiras e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade das Quotas. Outras restrições aos Empreendimentos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Empreendimentos Imobiliários, tais como o tombamento do próprio Empreendimento Imobiliário ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios das Companhias Investidas e, consequentemente, para os resultados do Fundo e a rentabilidade das Quotas;
- (xxvi) **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:** os resultados das Companhias Investidas decorrentes do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Portanto, os resultados das Companhias Investidas estão sujeitos a situações atípicas que poderão, por conseguinte, gerar perdas ao Fundo e aos Quotistas;

29 NOV 2017 5 19 42 18

TÍTULOS E DOCUMENTOS

2



(xxvii) **Riscos relacionados à concessão de financiamentos às Companhias Investidas:** as Companhias Investidas poderão obter empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos Empreendimentos Imobiliários também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Companhias Investidas ou para potenciais compradores dos Empreendimentos Imobiliários, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do Sistema Financeiro de Habitação, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Companhias Investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos Empreendimentos Imobiliários. Não bastasse o exposto acima, caso as Companhias Investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital adicional para utilização nos Empreendimentos Imobiliários, os Quotistas poderão ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Quotas, o que poderá afetar de forma adversa os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo e implicar em concentração dos investimentos do Fundo em um único ou poucos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas;

(xxviii) **Riscos relacionados às atividades de construção:** os Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle das Companhias Investidas e do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas;

(xxix) **Riscos relacionados à concentração dos Empreendimentos Imobiliários em uma mesma etapa de desenvolvimento:** as Companhias Investidas poderão ter dificuldade em identificar Empreendimentos Imobiliários que se encontrem em diferentes estágios de desenvolvimento e que atendam ao fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo, caso em que o Fundo poderá concentrar seus investimentos em Empreendimentos Imobiliários que se encontrem num mesmo estágio de desenvolvimento, tal como estágio de construção. Nessa hipótese, a diversificação dos Empreendimentos Imobiliários de acordo com o fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo será prejudicada, o que poderá acarretar a maior concentração do risco dos investimentos realizados pelo Fundo e pelas Companhias Investidas, bem como retardar o momento de liquidação de tais investimentos. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas;

(xxx) **Riscos relacionados à alta competitividade do setor imobiliário no Brasil:** o setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Companhias Investidas (i) na aquisição dos imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes das Companhias Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades das Companhias Investidas e do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, conseqüentemente, um aumento nos preços dos imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse das Companhias Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades a serem comercializadas pelas Companhias Investidas. Se as Companhias Investidas não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas. Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário

29 NOV 2012 5194218  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

poderá alterar a forma de pagamento dos imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Companhias Investidas necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade das Companhias Investidas de financiarem o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas;

(xxxi) **Riscos relacionados a perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Empreendimentos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora:** os Empreendimentos Imobiliários poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Empreendimentos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, as Companhias Investidas e, consequentemente, o Fundo, poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, as Companhias Investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira das Companhias Investidas e, consequentemente, nos resultados do Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos Imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida;

(xxxii) **Riscos relacionados ao desenvolvimento de diversos Empreendimentos Imobiliários:** o Fundo deterá participação societária nas Companhias Investidas, quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Sociedade Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um Empreendimento Imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Empreendimentos Imobiliários.

Além disso, as Companhias Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do Empreendimento Imobiliário, a Sociedade Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento do

Empreendimentos Imobiliários, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, o Fundo poderá ter que solicitar aos Quotistas o aporte adicional de recursos no Fundo, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade Investida no âmbito do Empreendimento Imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais Empreendimentos Imobiliários da Sociedade Investida poderão ser afetados diretamente.

Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas;

(xxxiii) **Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações contratuais e legais dos incorporadores perante as Companhias Investidas:** os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos especialmente mediante a participação de incorporadores. Não há garantias de que tais incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante as Companhias Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, as Companhias Investidas poderão ser demandadas por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos incorporadores. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Quotas;

(xxxiv) **Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações contratuais e legais das construtoras perante as Companhias Investidas:** não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante as Companhias Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, as Companhias Investidas poderão ser demandadas por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Quotas;

(xxxv) **Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações contratuais e legais dos prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários perante as Companhias Investidas:** as Companhias Investidas contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos

Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante as Companhias Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, as Companhias Investidas poderão ser demandadas por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Quotas;

(xxxvi) **Riscos relacionados à capacidade financeira dos adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários:** os resultados das Companhias Investidas estão diretamente relacionados à venda dos Empreendimentos Imobiliários. Não há garantias de que os adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante as Companhias Investidas relativos à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Quotas;

(xxxvii) **Riscos relacionados à concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e incorporadores:** o Fundo poderá concentrar seus investimentos em um número restrito de Companhias Investidas e Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo, a diversificação dos investimentos do Fundo em inúmeras Companhias Investidas e inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos critérios de elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e da capacidade do Administrador em identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Administrador poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderá concentrar os investimentos do Fundo em um número restrito de Companhias Investidas e Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas; e

(xxxviii) **Riscos relacionados a eventuais reclamações de terceiros:** na qualidade de proprietárias dos Empreendimento Imobiliário e no âmbito de suas atividades, as Companhias Investidas poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes,

ou, ainda, que as Companhias Investidas tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as Companhias Investidas venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, o Fundo e os Quotistas poderão ser impactados negativamente.

18.2. – As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, dos membros do Comitê de Investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## **CAPÍTULO XIX – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES**

19.1. – A Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer Conflito de Interesses, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII acima.

19.2. – Sem prejuízo do disposto nos itens 5.9. e 5.9.1. deste Regulamento, qualquer transação (i) entre o Fundo e as Partes Relacionadas; ou (ii) entre o Fundo e qualquer entidade administrada pelo Administrador (carteira de investimentos ou fundo de investimento); ou (iii) entre as Partes Relacionadas e as Companhias Investidas; ou (iv) entre o Fundo e as pessoas referidas no inciso (i) do item 5.9. deste Regulamento, será considerada uma hipótese de potencial Conflito de Interesses e deverá ser levada ao conhecimento e à aprovação da Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO XX – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

20.1. – O Administrador, os membros do Comitê de Investimentos e os Quotistas, inclusive seus sucessores a qualquer título, se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo. A arbitragem será realizada em português, aplicando-se as leis brasileiras, e será administrada pelo CAM-CCBC, através da adoção do seu respectivo regulamento e em observância à Lei 9.307/96, devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

20.2. – O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, competindo à(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e à(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o 3º (terceiro) será indicado de comum acordo pelos árbitros. Caso uma parte deixe de indicar um árbitro ou caso os 2 (dois) árbitros indicados pelas partes não cheguem a um consenso quanto à indicação do 3º (terceiro) nos termos do regulamento, as nomeações faltantes serão feitas pelo CAM-CCBC.

20.3. – Na hipótese de procedimentos arbitrais envolvendo 3 (três) ou mais partes em que estas não possam ser reunidas em blocos de requerentes e requeridas, todas as

partes, em conjunto, nomearão dois árbitros dentro de 15 (quinze) dias a partir do recebimento pelas partes da última notificação do CAM-CCBC nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será escolhido pelos árbitros nomeados pelas partes dentro de 15 (quinze) dias a partir da aceitação do encargo pelo último árbitro ou, caso isso não seja possível por qualquer motivo, pelo presidente do CAM-CCBC. Caso as partes não nomeiem conjuntamente os dois árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente da CAM-CCBC, que designará um deles para atuar como presidente.

20.4. – A arbitragem terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

20.5. – Os procedimentos arbitrais deverão ser conduzidos de maneira sigilosa.

20.6. – O Administrador, os membros do Comitê de Investimentos e os Quotistas poderão pleitear medidas cautelares e de urgência ao Poder Judiciário antes da constituição do tribunal arbitral. A partir de sua constituição, todas as medidas cautelares ou de urgência deverão ser pleiteadas diretamente ao tribunal arbitral, podendo manter, revogar ou modificar tais medidas anteriormente requeridas ao Poder Judiciário.

20.7. – Medidas cautelares e de urgência, quando aplicáveis, e ações de execução poderão ser pleiteadas e propostas, à escolha do interessado, na comarca onde estejam o domicílio ou os bens de qualquer das partes, ou na comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. Para quaisquer outras medidas judiciais, fica eleita exclusivamente a comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. O requerimento de qualquer medida judicial não será considerado uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como o único método de solução de controvérsias entre as partes.

20.8. – Antes da assinatura do termo de arbitragem, o CAM-CCBC poderá consolidar procedimentos arbitrais simultâneos nos termos de seu regulamento. Após a assinatura do termo de arbitragem, o tribunal arbitral poderá consolidar procedimentos arbitrais simultâneos fundados neste ou em qualquer outro instrumento relativo à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo firmado entre as partes, desde que tais procedimentos digam respeito à mesma relação jurídica e as cláusulas compromissórias sejam compatíveis. A competência para consolidação será do primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será vinculante a todas as partes.

## CAPÍTULO XXI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. – Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, os membros do Comitê de Investimentos e os Quotistas.

21.2. – O Fundo não cobrará taxa de saída, quando do pagamento de amortização ou

29 NOV 2018 5194218

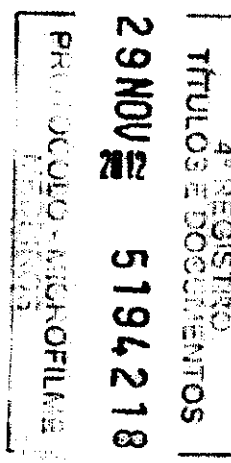
TÍTULOS E DOCUMENTOS

9

resgate de Quotas.

21.3. – Os Quotistas e os membros do Comitê de Investimentos deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo e/ou às Companhias Investidas, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Quotista e/ou pelos membros do Comitê de Investimentos (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, (ii) em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento, ou (iii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Administrador deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

\*\*\*





## ANEXO I

### Modelo de Suplemento

#### Suplemento referente à [•] Emissão e [Oferta][Oferta Restrita] de Quotas do CSHG Realty Development Fundo de Investimento em Participações

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Características da [•] Emissão de Quotas do Fundo ("[•] Emissão") e [Oferta][Oferta Restrita] de Quotas da [•] Emissão	
Montante Total da [•] Emissão	R\$ [•] ([•]).
Quantidade de Classes	Uma única classe de Quotas.
Quantidade de Quotas	[•] ([•]).
Preço de Emissão	R\$ [•] ([•]).
Forma de colocação das Quotas	As Quotas da [•] Emissão serão objeto de [Oferta][Oferta Restrita], nos termos da regulamentação aplicável. A [Oferta][Oferta Restrita] (i) será destinada exclusivamente a [Investidores Qualificados]; (ii) será intermediada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários brasileiro, o [•], instituição financeira com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [•] ["Distribuidor"]); e (iii) está [sujeita a][automaticamente dispensada de] registro perante a CVM.
Subscrição das Quotas	[As Quotas da [•] Emissão deverão ser totalmente subscritas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação do anúncio de início da Oferta, observado que o Administrador e o Distribuidor poderão solicitar à CVM a prorrogação do prazo acima referido nos termos da regulamentação aplicável, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.][As Quotas da [•] Emissão deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Restrita. A Oferta Restrita das Quotas da [•] Emissão terá início em [•] e prazo máximo de [•]

	([•]).]
Valor Mínimo de Investimento	O Valor Mínimo de Investimento no âmbito da [Oferta][Oferta Restrita] de Quotas da [•] Emissão é de R\$ [•] ([•]).
Integralização das Quotas	As Quotas da [•] Emissão deverão ser integralizadas pelo Preço de Integralização, mediante Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento em Valores Mobiliários Alvo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo. Como regra geral, as Chamadas de Capital somente poderão ser realizadas durante o Período de Investimento, observadas as exceções previstas no Regulamento.
[Preço de Integralização] [Critérios para cálculo do Preço de Integralização]	[•].
Taxa de Ingresso	[•] ([•]).
Patrimônio Inicial do Fundo se subscritas e integralizadas 100% das Quotas da [•] Emissão	R\$ [•] ([•]).
Quantidade Total de Quotas após a [•] Emissão	[•].

4º REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
29 NOV 2018 5194218  
PREFEITURA MUNICIPAL DE  
FUNDOS

## ANEXO II

### Suplemento referente à Primeira Emissão e Oferta de Quotas do CSHG Realty Development Fundo de Investimento em Participações

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

<b>Características da Primeira Emissão de Quotas do Fundo ("Primeira Emissão") e Oferta de Quotas da Primeira Emissão</b>	
Montante Total da Primeira Emissão	No mínimo, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) e, no máximo, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
Quantidade de Classes	Uma única classe de Quotas.
Quantidade de Quotas	No mínimo 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Quotas e, no máximo, 500.000 (quinhentas mil) Quotas.
Preço de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais).
Forma de colocação das Quotas	As Quotas da Primeira Emissão serão objeto de Oferta, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03. A Oferta (i) será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, observado o disposto no item 3.1. do Regulamento; (ii) será intermediada pelo Administrador; e (iii) está sujeita a registro perante a CVM.
Subscrição das Quotas	As Quotas da Primeira Emissão deverão ser totalmente subscritas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação do anúncio de início da Oferta, observado que o Administrador pode solicitar à CVM a prorrogação do prazo acima referido nos termos da regulamentação aplicável, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.
Valor Mínimo de Investimento	O Valor Mínimo de Investimento no âmbito da Oferta de Quotas da Primeira Emissão é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
Integralização das Quotas	As Quotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas pelo Preço de Integralização, mediante

	Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento em Valores Mobiliários Alvo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo. Como regra geral, as Chamadas de Capital somente poderão ser realizadas durante o Período de Investimento, observadas as exceções previstas no Regulamento.										
Preço de Integralização	R\$ 1.000,00 (mil reais).										
Taxa de Ingresso	<p>A Taxa de Ingresso aplicável à Oferta de Quotas da Primeira Emissão será variável de acordo com o Capital Comprometido do Quotista, conforme a tabela abaixo:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Capital Comprometido do Quotista (em R\$)</th><th>Valor da Taxa de Ingresso (em %)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Até 2.999.999,99</td><td>2,5</td></tr> <tr> <td>De 3.000.000,00 a 9.999.999,99</td><td>2,0</td></tr> <tr> <td>De 10.000.000,00 a 19.999.999,99</td><td>1,5</td></tr> <tr> <td>Acima de 20.000.000,00</td><td>1,0</td></tr> </tbody> </table>	Capital Comprometido do Quotista (em R\$)	Valor da Taxa de Ingresso (em %)	Até 2.999.999,99	2,5	De 3.000.000,00 a 9.999.999,99	2,0	De 10.000.000,00 a 19.999.999,99	1,5	Acima de 20.000.000,00	1,0
Capital Comprometido do Quotista (em R\$)	Valor da Taxa de Ingresso (em %)										
Até 2.999.999,99	2,5										
De 3.000.000,00 a 9.999.999,99	2,0										
De 10.000.000,00 a 19.999.999,99	1,5										
Acima de 20.000.000,00	1,0										
Patrimônio Inicial do Fundo se subscritas e integralizadas 100% das Quotas da Primeira Emissão	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).										
Quantidade Total de Quotas após a Primeira Emissão	Até 500.000 (quinhentas mil) Quotas.										

4º REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
29 NOV 2012 5 19 42 18  
PROTOCOLADO E ARQUIVADO

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400/03**

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

CNPJ/MF sob o nº. 61.809.182/0001-30

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar, Itaim Bibi  
São Paulo, SP, CEP 04542-000

**DECLARAÇÃO**

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 61.809.182/0001-30, na qualidade de instituição administradora do e instituição intermediária responsável pela distribuição de quotas do **CSHG REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 16.929.519/0001-99 ("**Fundo**"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, declarar que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da distribuição pública das quotas da primeira emissão do Fundo ("**Quotas**" e "**Oferta**", respectivamente);
- (ii) o prospecto da Oferta foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e contém as informações necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Quotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos fatores de risco relacionados ao Fundo, bem como quaisquer outras informações relevantes para uma tomada de decisão de investimento fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iii) as informações relativas ao Fundo e à Oferta prestadas por ocasião do registro junto à CVM e fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

Adicionalmente, na qualidade de instituição responsável pela Oferta, declara que:



- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas no âmbito da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Quotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, sendo suficientes para tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluído, mas não se limitando à Instrução CVM 400/03.

São Paulo, 6 de dezembro de 2012

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

André Luiz de Santos Freitas  
Diretor

Alexandre Augusto Leite Machado  
Procurador

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**DESCRIÇÃO DOS FATORES DETERMINANTES, TESES DE INVESTIMENTO E PROCESSO DE  
INVESTIMENTO DO FUNDO**





## Setor Imobiliário

Dezembro de 2012

# Edifícios Comerciais e Corporativos

## Fatores determinantes de investimentos

### Gargalos da expansão

Diferentemente de outros mercados imobiliários, os imóveis comerciais estão sujeitos a regulamentação mais rígida, o que limita sua expansão em centros urbanos, força os preços para cima e estimula a criação de novos centros.

### Aumento da demanda

Impulsionadas por uma economia mais robusta, as empresas têm demandado mais imóveis comerciais e buscado, particularmente, espaços tecnicamente mais avançados e que forneçam serviços agregados.

### Reorganização dos ocupantes

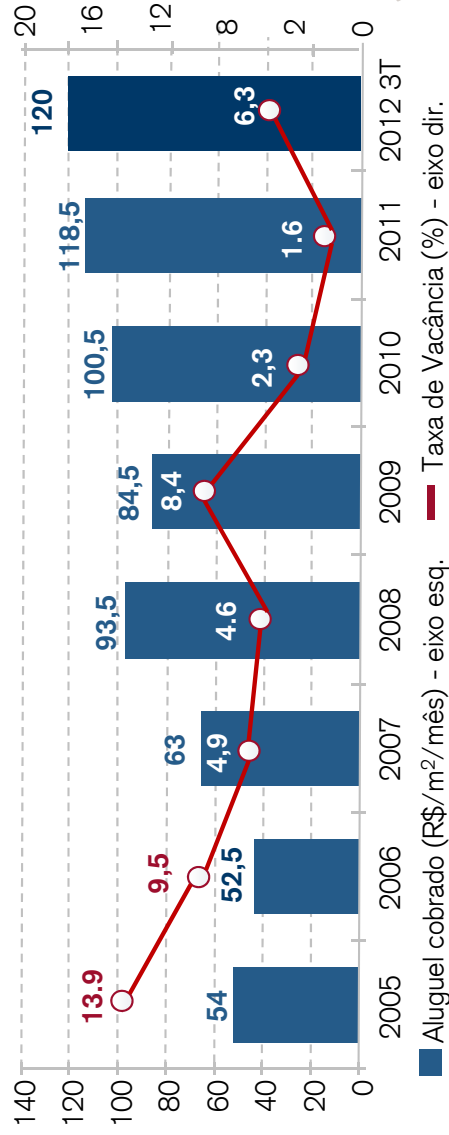
Com o objetivo de reduzir custos e desenvolver sinergias, grandes empresas estão buscando espaços maiores para consolidar suas operações. Assim, a oferta restrita leva ao desenvolvimento de novos centros comerciais.

## Tese de investimento

Investir em escritórios e edifícios corporativos de alta qualidade, localizados em centros comerciais em rápido desenvolvimento, em cidades com histórico consistente de crescimento, com foco nas operações urbanas de São Paulo e Rio de Janeiro.

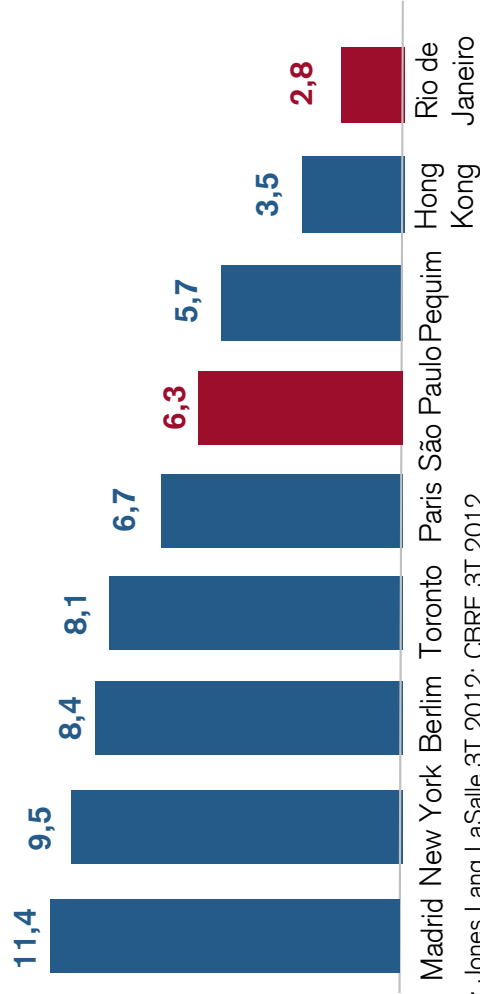
# Edifícios Comerciais e Corporativos

## Aluguel cobrado e taxa de vacância em São Paulo



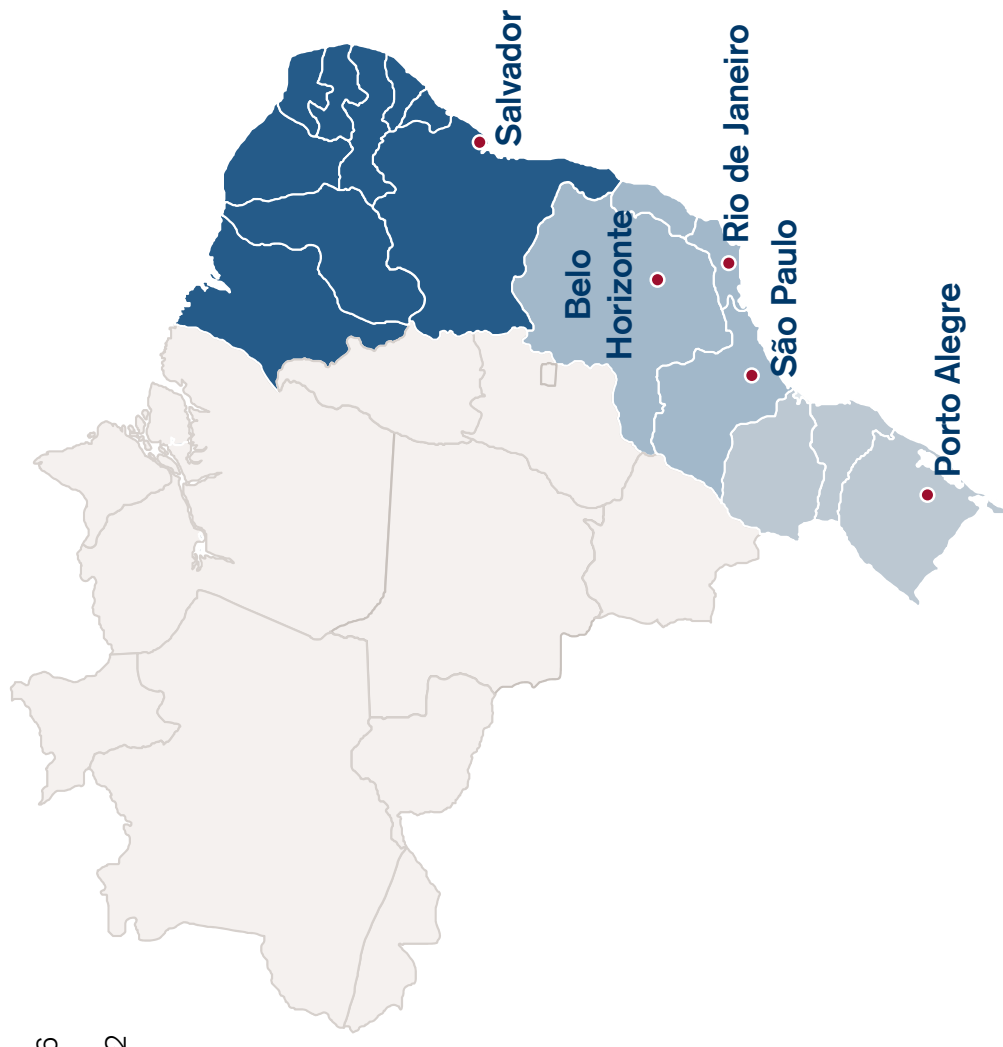
Fontes: Colliers International; CBRE 3T 2012

## Taxa de vacância - Outros mercados (%)



Fonte: Jones Lang LaSalle 3T 2012; CBRE 3T 2012

## Principais mercados corporativos no Brasil





# Imóveis Logísticos e Industriais

## Fatores determinantes de investimentos

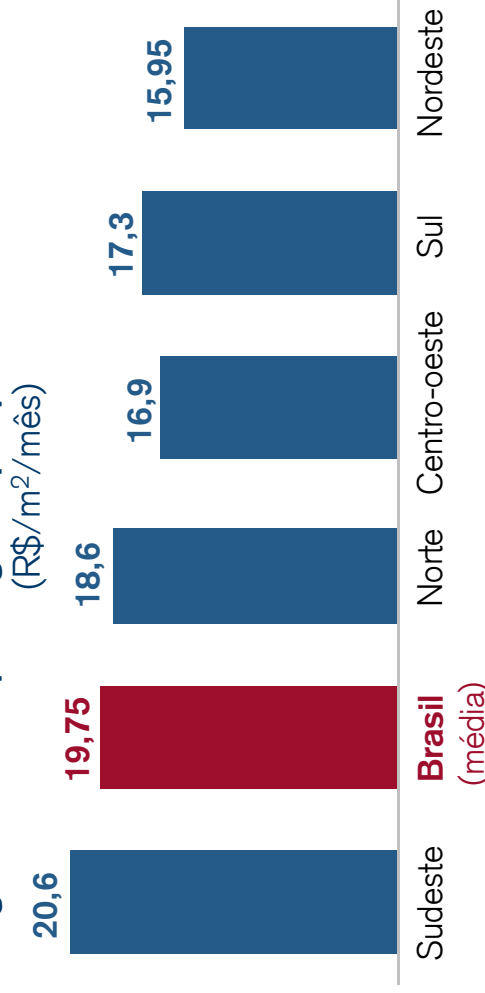
Ciclo de vida do mercado	O mercado de imóveis logísticos e industriais ainda está em estágio inicial de desenvolvimento, devido ao histórico de investimentos intermitentes pelos setores público e privado.
Aumento da demanda	Impulsionadas pelo rápido crescimento do consumo e pela estabilidade econômica e política, várias empresas estão demandando imóveis de alta qualidade, com capacidade para suprir suas necessidades operacionais e alocar seus centros de distribuição.
Estrutura do mercado	No curto prazo, espera-se que o mercado brasileiro se desenvolva de forma similar à do mercado nos EUA, com o aluguel (ao invés da compra) de imóveis corporativos, liberando capital para o <i>core business</i> das empresas.
Desenvolvimento de instalações	Em resposta à regulamentação do acesso de veículos pesados a áreas urbanas, há uma tendência em desenvolver unidades logísticas e industriais nas periferias urbanas e em terceirizar infraestrutura.
Novas fronteiras	A melhoria da infraestrutura próxima às grandes cidades e os investimentos ao redor de novos centros urbanos impulsionam o desenvolvimento, pois oportunidades são criadas na busca de equilíbrio entre as novas fronteiras urbanas e a demanda por espaço das empresas.

## Tese de investimento

Investir em imóveis logísticos e industriais próximos a centros urbanos já desenvolvidos e em regiões que recebem altos investimentos de infraestrutura.

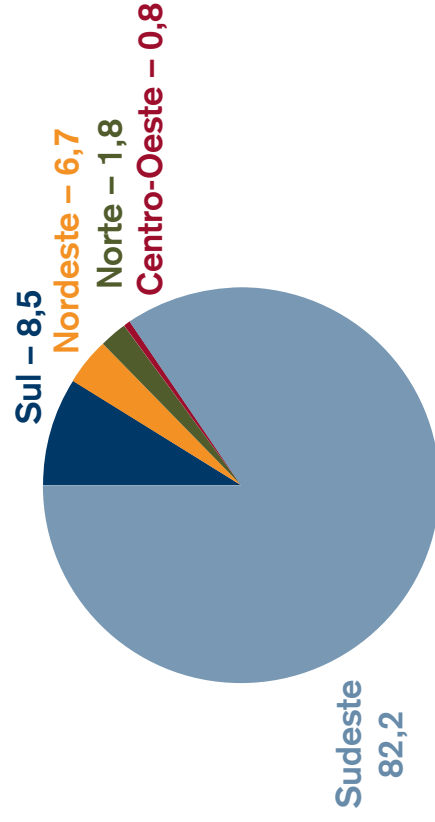
# Imovéis Logísticos e Industriais

## Aluguel cobrado por região - parques industriais classe A



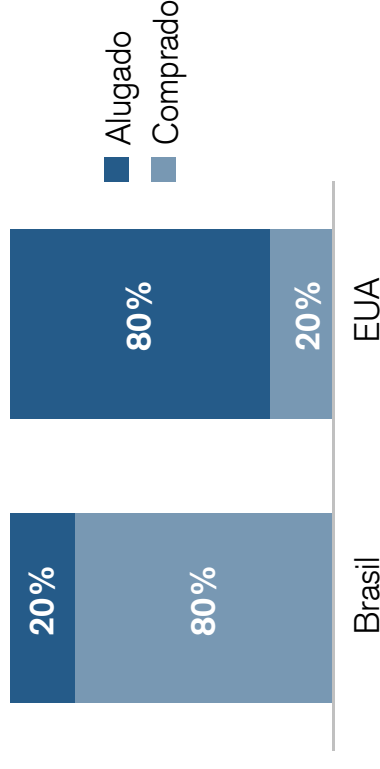
Fonte: Colliers International – 2T12

## Estoque total no Brasil (%)



Fonte: Colliers International – 2T12

## Ativos imobiliários corporativos (comprados x alugados)



Fonte: BR Properties – Fechamento 2011

## Aluguel de galpões industriais no mundo

Mercado	Aluguel (US\$/m <sup>2</sup> /mês)	Aluguel (R\$/m <sup>2</sup> /mês)	Taxa de capitalização
Tóquio	23,14	43,41	6,20%
Londres (Heathrow)	20,96	39,32	6,00%
Hong Kong	20,55	38,55	4,40%
Cingapura	18,79	35,25	4,80%
<b>São Paulo</b>	<b>14,94</b>	<b>28,02</b>	<b>10,50%</b>
Paris	14,45	27,11	6,80%

Fonte: Colliers International – Fechamento 2011

Última atualização 06/12/2012. As informações acima estão disponíveis no Prospecto.

# Varejo (Shopping Centers e Centros Comerciais)

## Fatores determinantes de investimentos

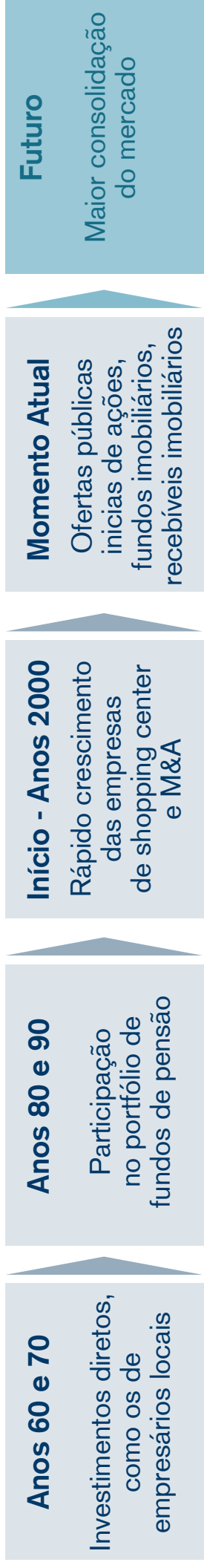
Lacuna de mercado	Considerando o nível de renda e o tamanho da população, a área bruta locável (ABL) dos shopping centers no Brasil ainda é baixa tanto em comparação com a de países desenvolvidos, como os EUA, como com a de países emergentes, como o México.
Aumento da demanda	Favorecido pela crescente <i>renda per capita</i> e pela queda na taxa de desemprego, o varejo vem se expandindo em busca de centros de consumo ainda não explorados.
Demanda por recursos	Com a saturação das fontes de financiamento tradicionais (empresas familiares e investidores locais), há demanda por recursos provenientes principalmente do mercado de capitais e de investimentos estrangeiros.
Fragmentação	Como o mercado ainda é bastante fragmentado, a tendência no médio prazo é de consolidação, o que criará oportunidades de investimento para grandes investidores.
Novas fronteiras	Além das altas taxas de crescimento dos principais centros urbanos do Brasil, há ainda uma grande demanda não atendida nas cidades de médio porte, estimulada por uma renda disponível crescente.

## Tese de investimento

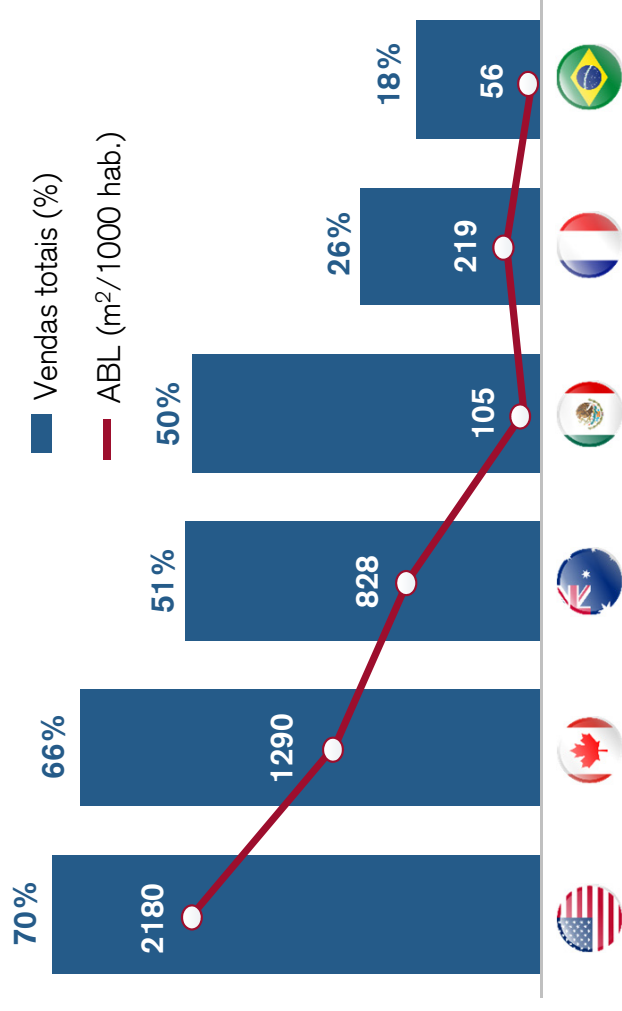
Investir em shopping centers localizados em regiões com claro potencial de consumo e com demanda não atendida.

# Varejo (Shopping Centers e Centros Comerciais)

## Histórico de captação do setor



## Vendas em Shopping Centers como % das vendas totais no varejo e ABL por 1000 habitantes

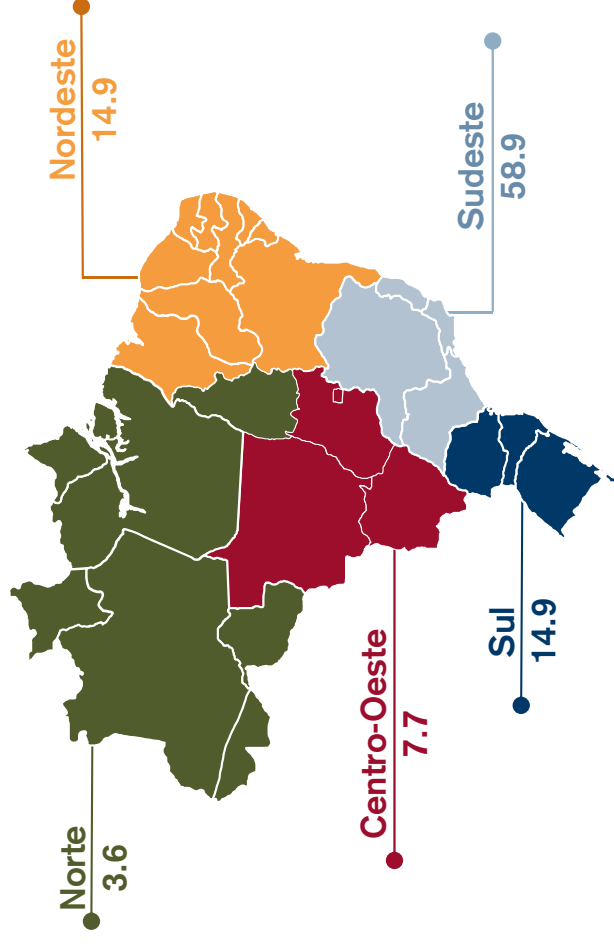


Fonte: IBOPE-IPDM

Fonte: ABRASCE

Última atualização 06/12/2012. As informações acima estão disponíveis no Prospecto.

## Participação da ABL por região (%)



# Potenciais Investimentos

Desenvolvimento em conjunto com empresas líderes, participantes do setor que sejam referência nos respectivos segmentos de atuação, nos seguintes potenciais projetos:



**3 corporativos na região de Águas Espreaiadas – todos acima de 50.000 m2**  
**1 corporativo na região do Porto Maravilha – RJ**



**3 projetos de condomínio logístico em até 100 km de São Paulo**

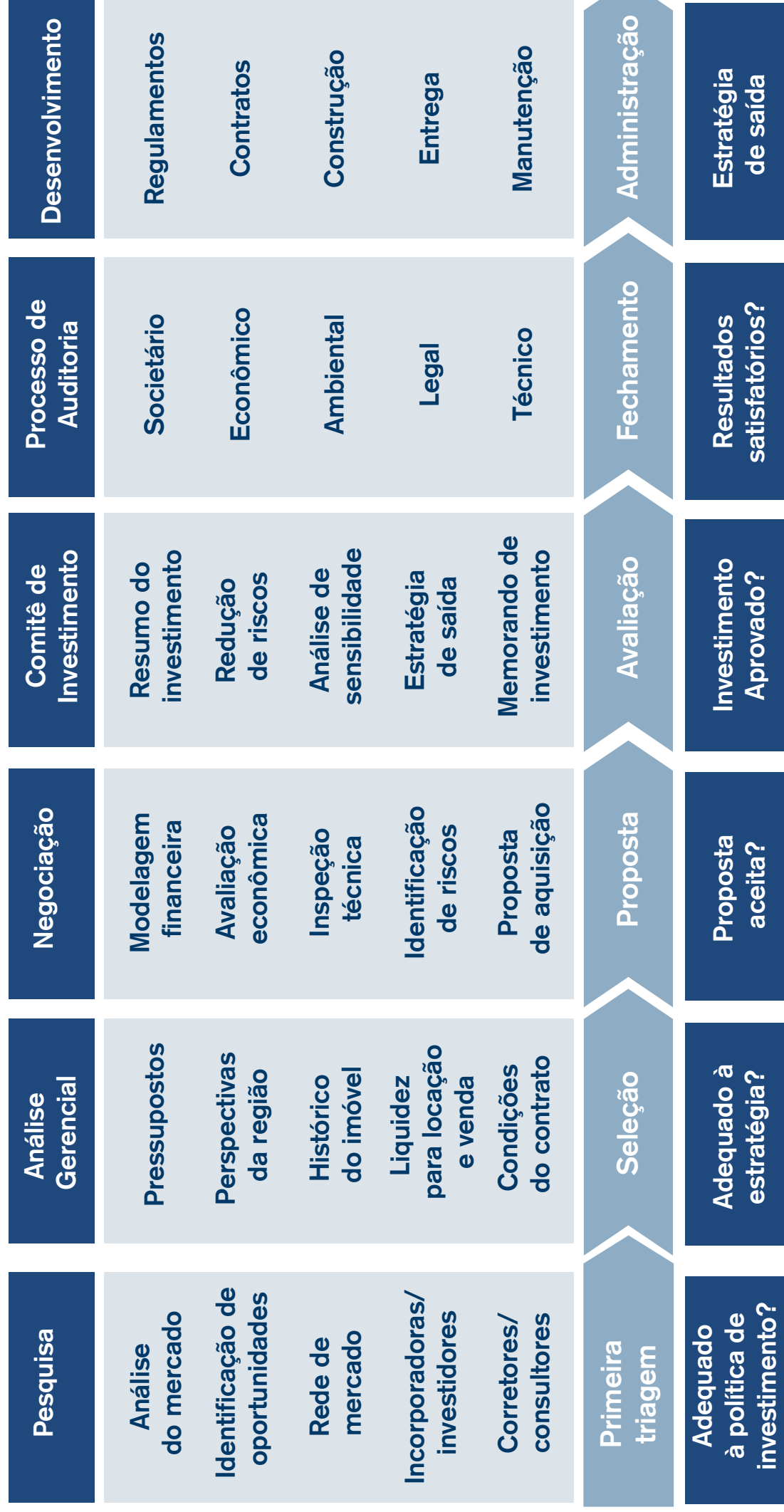


**2 shopping centers (interior e capital) – ambos acima de 30.000 m2 de ABL**

Última atualização 06/12/2012. As informações acima estão disponíveis no Prospecto.



# Processo de Investimento



Última atualização 06/12/2012. As informações acima estão disponíveis no Prospecto.

## **INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR**



## Informações Sobre o Administrador

Dezembro de 2012

# Experiência e Equipe de Gestão

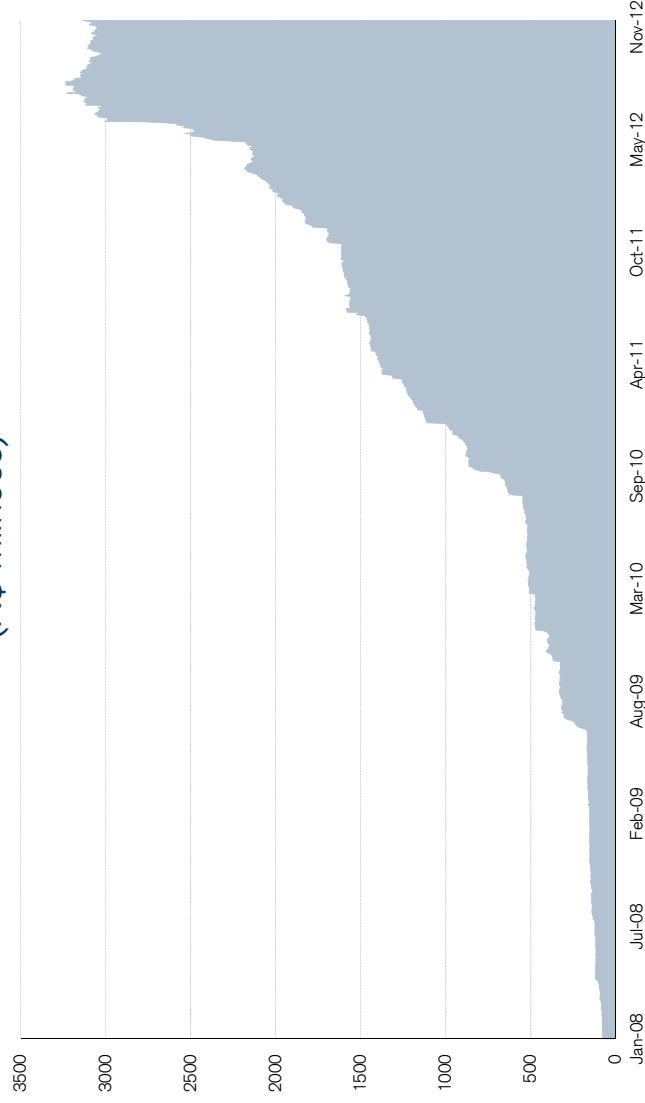
**Patrimônio administrado** R\$ 3,139 bilhões (valor de mercado no fechamento de Nov/2012).

**Fundos administrados** Total de 9 (6 FIs de renda e 3 FIs de desenvolvimento).

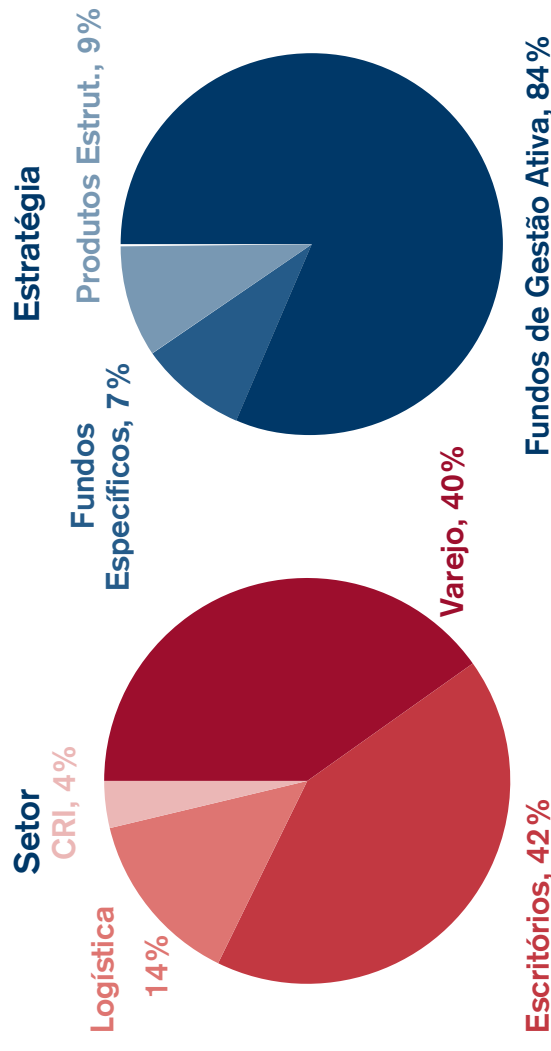
**Projetos investidos** Total de 57, distribuídos entre varejo, escritórios, logístico-industrial e recebíveis.

**Investidores** Mais de 4.100 (maioria clientes pessoas físicas de alta renda).

**Evolução do Patrimônio Administrado\***  
(R\$ milhões)



**Patrimônio administrado (%)**



Fonte: CSHG, CVM, BM&FBovespa (Novembro/2012). Última atualização 06/12/2012. As informações acima estão disponíveis no Prospecto.

# Parcerias

## Experiência

A equipe de Investimentos Imobiliários da CSHG formou uma ampla rede de terceiros que atuarão como fonte de operações para o portfólio do fundo, principalmente nos segmentos de edifícios corporativos, imóveis logísticos e industriais e imóveis de varejo (shopping centers e centros comerciais), nos quais atua desde 2006.

Antes de qualquer parceria, é realizada análise do histórico de empreendimentos lançados pelo incorporador/construtor, seu sucesso comercial nos referidos empreendimentos, pontualidade histórica na entrega de obras e sua situação financeira (demonstrativo de resultados, análise de estoque de terrenos e unidades não vendidas, por exemplo). No caso de administradores, histórico e volume administrado; para locatários, análise de crédito e idoneidade.

## Lajes Comerciais e Corporativas

- Mais de 28 negócios realizados
- Aquisições de empreendimentos inteiros, tais como os Edifícios Metropolitan e Platinum Offices em São Paulo / SP
- Relacionamento com empresas do setor: JHSF, Tishman, CB Richard Ellis e Jones Lang LaSalle, entre outros

## Imóveis Logísticos e Industriais

- Mais de 10 negócios realizados
- Relacionamento com grandes participantes do mercado: Cushman, Brazilian Business Park e Perini Business Park, Firmenich, Bosch, IBM e British Telecom

## Shopping Centers

- 88 empreendimentos analisados
- 24 negócios realizados
- Relacionamento com grandes empresas do setor: BR Malls, Sonae Sierra, JHSF, Aliansce, Lumine, Brookfield e Construtora São José

Última atualização 06/12/2012. As informações acima estão disponíveis no Prospecto.