



## **ATO DO ADMINISTRADOR**

A Administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, e inscrita no CNPJ sob o número 59.281.253/0001-23, serve-se da presente para, em conformidade com a prerrogativa estabelecida no Art. 47 da Instrução Normativa CVM número 555/2014, c/c art. 16 da Instrução 472, de 31 de outubro de 2008, atender às exigências da AÇÃO DE FISCALIZAÇÃO CVM/GIE/Nº 37/2017 referente ao **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII FLORIPA SHOPPING**, inscrito no CNPJ/MF sob o número 10.375.382/0001-91 (“Fundo”), de forma que, em cumprimento ao que dispõe a respectiva Ação de Fiscalização, foram realizadas as alterações abaixo, passando o regulamento do Fundo a vigorar com o texto do Anexo a este Ato do Administrador:

A inclusão do seguinte artigos ao Regulamento do Fundo, para que passem a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 40 - O FUNDO terá seu exercício social encerrado o em 31 de dezembro de cada ano.*

São Paulo, 07 de abril de 2017.

**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**  
Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Floripa Shopping



**Anexo do Ato do Administrador**  
**Consolidação da Minuta do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Floripa Shopping**

**REGULAMENTO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII FLORIPA SHOPPING**

**DO FUNDO**

**Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII FLORIPA SHOPPING (“FUNDO”)** é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”) e pela Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472/08”) e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

**DO OBJETO**

**Art. 2º - O FUNDO** tem por objeto exclusivo a aquisição, para exploração comercial por meio de locação ou arrendamento, do empreendimento imobiliário designado “**FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**”, integralmente finalizado e operacional, situado na Rodovia Virgílio Várzea, nº 587, área 2, no Saco Grande, distrito de Santo Antônio de Lisboa, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, com área construída total de 75.127,36m<sup>2</sup> conforme Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Florianópolis em 28 de setembro de 2006.

**Parágrafo 1º - O FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** é detido em condomínio civil por (i) **INCORPORADORA DE SHOPPING CENTER FLORIANÓPOLIS S/A**, sociedade com sede na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, na Rodovia Virgílio Várzea, nº 587, área 2, piso SL, inscrita no CNPJ/MF nº 04.803.537/0001-40 (“**INCORPORADORA**”), titular de 89% (oitenta e nove por cento) da fração ideal do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** e (ii) **VGOMES PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, na Rua Dom Jaime Câmara, 43, inscrita no CNPJ/MF nº 08.351.554/0001-45 (“**VGOMES**”), titular de 11% (onze por cento) da fração ideal do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**.

**Parágrafo 2º – O FUNDO** será constituído com o objetivo de aquisição de 38% (trinta e oito por cento) da fração ideal do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, conforme os termos e condições do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel em Caráter Fiduciário e outras



Avenças, cuja cópia está anexa ao prospecto de lançamento da emissão das cotas do **FUNDO**, participação esta a ser adquirida exclusivamente da **INCORPORADORA**, tendo a **VGOMES** renunciado, prévia e expressamente, ao seu direito de preferência na aquisição do imóvel.

**Parágrafo 3º** - O **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** foi inaugurado em 09 de novembro de 2006, e está construído majoritariamente sobre um terreno de 27.925,95 m<sup>2</sup> objeto da matrícula nº 67.948 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina e o restante sobre terreno de marinha, cujo direito de ocupação foi concedido pela Secretaria do Patrimônio da União, conforme consta da matrícula nº 69.587 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, perfazendo uma área total de terreno de 31.729,34 m<sup>2</sup>, possuindo área bruta locável de 25.241,20 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo 4º** - O **FUNDO**, em cumprimento com o disposto no seu objeto, destinará os recursos captados, por ocasião da emissão de cotas, para o pagamento da aquisição da fração ideal correspondente a 38% (trinta e oito por cento) do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, fração ideal esta livre e desimpedida de quaisquer ônus ou gravames, na forma do disposto no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel em Caráter Fiduciário e outras Avenças).

**Parágrafo 5º** - A aquisição da fração ideal de 38% (trinta e oito por cento) do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** efetivar-se-á com a aquisição da fração ideal de 38% (trinta e oito por cento) do imóvel objeto da matrícula 67.948 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, com área de terreno de 27.925,92 m<sup>2</sup> e cessão de direitos da fração ideal de 38% (trinta e oito por cento) do direito de ocupação de um terreno de marinha com área de 3.803,39 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula 69.587 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, imóvel este objeto de um processo de aforamento sendo que, quando da efetiva constituição do aforamento, a fração ideal de 38% (trinta e oito por cento) do direito de ocupação será convertida em fração ideal de 38% (trinta e oito por cento) do domínio útil de tal imóvel.

**Parágrafo 6º** - Tal aquisição da fração ideal correspondente a 38% (trinta e oito por cento) do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis da efetiva data da autorização para o funcionamento do **FUNDO**, após a comprovação junto à CVM da subscrição e integralização da totalidade de suas cotas.

**Parágrafo 7º** - O **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** é objeto de um condomínio edilício, que prevê sua divisão em 7 (sete) unidades autônomas e independentes, de forma que a fração ideal de 38% (trinta e oito por cento) do **FUNDO** passará a ser detida com relação à cada uma das unidades autônomas que compõem o **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**.



**Parágrafo 8º** - A **INCORPORADORA** tem interesse em executar determinados projetos de expansão do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, compreendendo: (i) obras de ampliação frontal contemplando uma área estimada bruta locável de 2.380 m<sup>2</sup> para lojas âncoras do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, projeto este que já se encontra sob análise da Prefeitura do Município de Florianópolis, (ii) obras de ampliação dos mezaninos ao **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** compreendendo uma área bruta locável estimada em 5.600 m<sup>2</sup> a serem utilizados para locação de escritórios, instituição de ensino e clínicas e (iii) obras de ampliação vertical do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** contemplando uma área bruta locável de 12.000 m<sup>2</sup> para lojas satélites (em conjunto, os “Projetos de Ampliação”).

### **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 3º** - O **FUNDO** é administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**

(<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>).

**Parágrafo Único** – As informações e documentos relativos ao **FUNDO** estarão disponíveis aos cotistas no endereço da **ADMINISTRADORA** acima descrito, bem como em sua página na rede mundial de computadores

(<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>).

**Art. 4º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para administrar o **FUNDO** e gerir o seu patrimônio, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionarem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade do bem e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ação, recurso e/ou exceções, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo igualmente transigir, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e pelas demais disposições aplicáveis.

**Parágrafo 1º** - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição que encaminhar à **ADMINISTRADORA**.



**Parágrafo 2º** - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

**Parágrafo 3º** - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento.

**Parágrafo 4º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, votar em assembleias do condomínio civil ou do condomínio edilício do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, favorável ou contrariamente à rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração e exploração comercial do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, assim como toda e qualquer decisão com relação às condições especiais de negociação de comercialização de espaços ou de locação solicitada pela(s) empresa(s) responsável(eis) pela exploração comercial e comercialização de espaços do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, inclusive ajuda de custos, para os lojistas a se instalarem no **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**.

**Parágrafo 5º** - A **ADMINISTRADORA** poderá propor em Assembleia Geral de Cotistas, apresentando justificativa para tanto, destinação diversa de eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação na forma do disposto no Parágrafo 7º do Art. 12 abaixo.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 5º** - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na aquisição de fração ideal do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, explorando o imóvel por meio de locação, arrendamento, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de fração ideal do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** no curto prazo.

**Parágrafo 1º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a proporcionar ao cotista a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização do imóvel ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

**Parágrafo 2º** - Observado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em ativos de renda fixa, de livre escolha da **ADMINISTRADORA**, em cotas de fundos de investimento



ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez, nos termos do artigo 46, parágrafo único da Instrução CVM 472/08.

**Parágrafo 3º** - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 6º** - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. Prédios e imóveis em geral, destinados à atividade comercial, especialmente o **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, incluindo-se aí eventuais expansões que ocorram futuramente.
- II. Lojas e salas comerciais.
- III. Vagas de garagem.
- IV. Direitos sobre imóveis.

### **DAS COTAS**

**Art. 7º** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural.

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

**Parágrafo 2º** - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

**Parágrafo 3º** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**: (a) a **ADMINISTRADORA** ou gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor; (c) empresas ligadas a **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; (e) cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

**Parágrafo 4º** - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo



aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 5º** - De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**Parágrafo 6º** - O **FUNDO** manterá contrato com instituição escrituradora devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósitos, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condomínio do **FUNDO**.

### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 8º** - O **FUNDO** emitiu, na data de sua constituição, 48.000 (quarenta e oito mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, totalizando o montante de R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais).

**Parágrafo 1º** - As cotas da primeira emissão foram integralizadas, em moeda corrente nacional.

**Parágrafo 2º** - Houve subscrição e integralização da totalidade das cotas da 1ª (primeira) emissão, constituindo, assim, o Fundo de Investimento Imobiliário objeto deste Regulamento.

**Parágrafo 3º** - Após a constituição do **FUNDO** e o devido funcionamento, suas cotas passaram a ser negociadas secundariamente, exclusivamente, na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”).

**Art. 9º** - Não há restrições quanto ao limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista.

### **DA EMISSÃO DE COTAS**

**Art. 10** - Por proposta da **ADMINISTRADORA** ou dos cotistas do **FUNDO**, este poderá, encerrado o processo de emissão previsto no Artigo 8º acima, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, inclusive com o fim de dispor sobre a expansão do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, prevista no § 8º do Artigo 2º acima, bem como adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas;

- II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas pela CVM;
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

**Parágrafo 1º** - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão de cotas, no prazo de 6 (meses) a contar da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

**Parágrafo 2º** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando entretanto desde já ressalvado que (i) se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**Parágrafo 3º** - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos itens (i) e (ii) do Parágrafo 2º acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

## **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**Art. 11** - Os imóveis que integrarão o patrimônio do **FUNDO** serão locados ou arrendados. A locação e/ou arrendamento das lojas e demais espaços comerciais do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** serão efetuados por meio da empresa contratada pelos proprietários do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** especialmente para locar as lojas e demais espaços comerciais do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** nas condições da minuta padrão de locação e/ou condições



especiais negociadas com lojistas, notadamente as lojas âncoras, autorizadas pelos proprietários do empreendimento, observado o disposto no parágrafo 4º do art. 4º deste Regulamento.

## **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 12** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item I do Artigo 18 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

**Parágrafo 1º** - Entende-se por “resultado do **FUNDO**” o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas de locação ou, arrendamento, das lojas e demais espaços do imóvel integrante do Patrimônio do **FUNDO** inclusive as taxas de cessão de direito a integrar a estrutura técnica do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** pagas pelos locatários e/ou arrendatários das lojas e demais espaços do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, bem como demais taxas e receitas relativas ao uso do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** por terceiros e os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e a eventual Reserva Extraordinária, abaixo definidas, a serem constituídas pela **ADMINISTRADORA**, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

**Parágrafo 2º** - Para arcar com as eventuais despesas extraordinárias do imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO**, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela **ADMINISTRADORA**, por meio da retenção, de até 5% (cinco por cento), ao mês, do valor a ser distribuído aos cotistas, até o limite de 1% do patrimônio do **FUNDO**. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação.
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer.
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.
- VII. Ajudas de custo para instalação de lojistas.
- VIII. Encargos ordinários de lojas vagas.
- IX. Constituição de fundo de reserva.

**Parágrafo 3º** - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

**Parágrafo 4º** - Adicionalmente, para arcar com despesas extraordinárias diversas daquelas referidas no Parágrafo 2º acima, poderá ser formada uma reserva extraordinária (“Reserva Extraordinária”), pela **ADMINISTRADORA**, conforme deliberado pelos condôminos do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, em assembleia, por meio da retenção do montante que se fizer necessário observado a limitação legal.

**Parágrafo 5º** - Os recursos da Reserva Extraordinária serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva Extraordinária.

**Parágrafo 6º** - O **FUNDO** deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto no Parágrafo 1º acima, com relação à Reserva de Contingência.

**Parágrafo 7º** - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 20 (vinte), ou no primeiro útil seguinte, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 5 (cinco) dias após o encerramento do respectivo semestre.

**Parágrafo 8º** - Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

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

- I. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do **FUNDO**, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser;
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. Manter atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do **FUNDO**;
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e se for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do artigo 32 deste Regulamento.

III. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**.

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

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

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

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

VIII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou às suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**.

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

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

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;

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

**Parágrafo 1º** - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

**Parágrafo 2º** - Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**,

relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

**Art. 14** - É vedado a **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

I. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuado apenas a possibilidade de venda a prazo de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

II. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País.

III. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**.

IV. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas.

V. Onerar, sob qualquer forma, os ativos do **FUNDO**.

VI. Negociar com duplicatas, notas promissórias ou outros títulos não autorizados pela CVM, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.

VII. Realizar aplicações financeiras não previstas na Instrução CVM nº 472/08.

VIII. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 33 deste Regulamento;

IX. Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma.

X. Receber depósito em sua conta corrente.

XI. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**.

XII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries.

XIII. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor, entre o **FUNDO** e o seu gestor ou seu consultor de investimento, se for o caso.

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

**Art. 15** - É vedado, ainda, a **ADMINISTRADORA**:

I. Adquirir, para seu patrimônio, cotas do **FUNDO**.

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

### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 16** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) quantia equivalente a 9% (nove por cento) ao mês, calculados sobre o valor da receita do **FUNDO**, observando-se o valor mínimo mensal de R\$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), apurado e divulgado pela



Fundação Getulio Vargas (“IGP-M/FGV”) ou na menor periodicidade prevista em lei, e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**; e (b) o valor variável aproximado de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), correspondente aos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 e do parágrafo 7º do artigo 7º deste Regulamento.

**Parágrafo 1º** - O valor da remuneração acima mencionada não poderá superar o limite de 0,1% (um décimo por cento) do valor total das cotas emitidas, salvo quando este não respeitar o limite mínimo estipulado no caput do artigo 16.

**Parágrafo 2º** - O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO**, descrito na letra (b) do caput do presente artigo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que, nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

**Art. 17** - Os honorários da **ADMINISTRADORA** serão pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

## **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Art. 18** - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**.
- II. Alterar o regulamento do **FUNDO** e sua política de investimento.
- III. Destituir a **ADMINISTRADORA**, nomear e destituir os profissionais ou empresas contratados nos termos do artigo 32 deste Regulamento, conforme o caso.
- IV. Deliberar sobre:
  - a) A substituição da **ADMINISTRADORA**, nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
  - b) a emissão de novas cotas, bem como os critérios de subscrição e integralização das mesmas, bem como aprovação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na sua integralização ou adquiridos pelo **FUNDO**;
  - c) a participação do **FUNDO** em qualquer projeto de expansão do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, inclusive optando por (i) aportar os recursos necessários para tal expansão na proporção da fração ideal do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** detida pelo **FUNDO** mediante aporte de recursos financeiros por meio de emissão de novas cotas do fundo ou retenção dos rendimentos do

**FUNDO** relativos à locação e/ou comercialização de espaços ou (ii) não aportar os recursos necessários para tal expansão, hipótese na qual a fração ideal do **FUNDO** no **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** será reduzida proporcionalmente aos recursos efetivamente aportados pelos demais condôminos civis do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER** para a execução da expansão;

d) a fusão, incorporação e cisão do **FUNDO**;

e) a dissolução e liquidação do **FUNDO**; e

f) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses.

V. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.

VI. Eleger e destituir o(s) representante(s) dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável.

VII. Altera o prazo de duração do FII;

VIII. alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472; e

IX – Aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472/08.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**Parágrafo 2º** - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, na página da rede mundial de computadores da **ADMINISTRADORA**.

**Art. 19** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser igualmente convocada, diretamente, por cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou por seu(s) representante(s).

**Parágrafo 2º** - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de



matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

**Parágrafo 3º** - O pedido de que trata o § 2º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até a sua realização 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo 4º** - O percentual de que trata o § 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Art. 20** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, e-mail ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

**Art. 21** - A convocação far-se-á por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento, a todos os cotistas inscritos no livro "Registros de Cotistas" ou na conta de depósito.

**Parágrafo 1º** – A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

**Parágrafo 2º** – A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias e com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Ordinárias.

**Parágrafo 3º** - Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

**Parágrafo 4º** - Independente das formalidades previstas neste artigo será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecem todos os cotistas.

**Art. 22** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral (“Maioria Simples”)

**Parágrafo 1º** - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de bens imóveis ou direitos a ele relativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** e o seu gestor, ou entre o **FUNDO** e o seu consultor imobiliário, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas; e (vii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 2º** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

**Parágrafo 3º** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

**Parágrafo 4º** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes.

**Art. 23** - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas e que estiverem em dia com as suas obrigações.

**Art. 24** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo 1º** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.



**Parágrafo 2º** - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e;
- c) ser dirigido a todos os cotistas.

**Parágrafo 3º** – É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo 4º** – A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

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

## **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 25** - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

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

**Parágrafo 2º** - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo 3º** - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da assembleia geral.

**Parágrafo 4º** - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear um administrador temporário até a eleição de nova administração.

**Parágrafo 5º** - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do caput deste artigo, os Cotistas eximirão a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**Art. 26** - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA** caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

**Parágrafo 1º** - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do artigo 25 acima.

**Parágrafo 2º** - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso (ii), do artigo 25 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

**Parágrafo 3º** - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do **FUNDO**, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

**Art. 27** - Nas hipóteses referidas nos artigos 25 e 26 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente registrada, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**Parágrafo Único:** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

**Art. 28** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 29** – A Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos empreendimentos e investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas. O prazo de gestão dos representantes será de 1 (um) ano, permitida a sua reeleição, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. O representante deverá ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não poderá exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou em sociedade a ele ligada, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não poderá comparecer em assembleias do condomínio civil pro-indiviso do **FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER**, exceto se convidado pela **ADMINISTRADORA**, e sempre acompanhado pela **ADMINISTRADORA** que é o único com competência para se manifestar em assembleia do condomínio civil pro-indiviso;
- V. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- VI. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VII. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Parágrafo 1º** - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Parágrafo 2º** - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

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

**Parágrafo 3º** - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

**Parágrafo 4º** - A função de representante dos cotistas é indelegável.

**Parágrafo 5º** - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 30, § 3º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 30** - Compete ao representante dos cotistas:

- I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 1º** - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

**Parágrafo 2º** - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo 3º** - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 31** - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.



**Parágrafo 1º** - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo 2º** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 3º** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Art. 32** – A **ADMINISTRADORA**, consoante com o disposto no Artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar, em nome do **FUNDO**, após aprovação da maioria dos Cotistas, os seguintes serviços facultativos:

I. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

II. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento

**Parágrafo Único** – Ocorrendo a contratação de profissionais ou empresas contratados, nos termos do artigo 32 acima, estes receberão pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida em Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** que deliberar pela sua contratação, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

### **DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Art. 33** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e seu gestor ou consultor de investimentos, conforme o caso, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, do gestor ou consultor do **FUNDO**, ou de pessoas a eles ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, o gestor ou consultor o **FUNDO**, ou pessoas a eles ligadas;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, do gestor ou consultor do **FUNDO**, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas a **ADMINISTRADORA**, para prestação de serviços para o **FUNDO**; e
- V – a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do gestor ou consultor do **FUNDO**, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472/08.

**Parágrafo 2º** - Consideram-se pessoas ligadas:

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

**Parágrafo 3º** - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a **ADMINISTRADORA** ao gestor ou consultor do **FUNDO**.

## **DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 34** - O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das cotas emitidas.

**Parágrafo 1º** - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao **FUNDO**.

**Parágrafo 2º** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

**Art. 35** - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

**Art. 36** - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 35 acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do **FUNDO**, eximindo a **ADMINISTRADORA** e quaisquer outros prestadores de serviço do **FUNDO** de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da **ADMINISTRADORA**.

**Parágrafo 1º** - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do **FUNDO**, renúncia ou substituição da **ADMINISTRADORA**, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o **FUNDO** seja parte, de forma a excluir a **ADMINISTRADORA** do respectivo processo.

**Parágrafo 2º** - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o **FUNDO** é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 35 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a **ADMINISTRADORA** de figurar como parte dos processos.

**Art. 37** - A **ADMINISTRADORA**, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do **FUNDO**, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do **FUNDO**, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

- a) O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;
- b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente.





### **DO FORO**

**Art. 39** - Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

### **DO EXERCÍCIO SOCIAL**

**Art. 40** - O FUNDO terá seu exercício social encerrado o em 31 de dezembro de cada ano.

São Paulo, 07 de abril de 2017.

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FLORIPA SHOPPING**