

**REGULAMENTO CONSOLIDADO DO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO**

**CNPJ nº 07.224.019/0001-60**

**DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro**, designado neste regulamento como “**FUNDO**”, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668/93**”), pela Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) em 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472/08**”), e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis e será regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**Regulamento**”.

**§1º** – 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>).

**§ 2º** - 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>).

**DO OBJETO**

**Art. 2º** - O objetivo do **FUNDO** é a exploração de sua participação correspondente a 85% (oitenta e cinco por cento) (“**Participação**”) dos imóveis situados na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, denominados Bloco 1-A, Bloco 1B (EUC A-103) e Bloco 2, de matrículas nºs 126.946, 118.068 e 126.947, todas registradas junto ao 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas (“**Imóvel**”), por meio:

I. Da exploração do empreendimento edificado no Imóvel denominado **Shopping Parque Dom Pedro**, cuja área total construída atual é de 180.998,00 m<sup>2</sup> (“**Shopping**”), mediante a locação e a venda das áreas locáveis que compõem o Shopping de titularidade do **FUNDO**, observando-se o previsto neste Regulamento; e

II. Da alienação a terceiros de fração ideal do Imóvel, incluindo alienações atreladas à obrigação do adquirente para que este edifique e, conforme o caso, explore no Imóvel empreendimento distinto do Shopping, substancialmente nos termos do projeto objeto da autorização da Prefeitura

do Município de Campinas o qual deverá ser utilizado em atividade que tenha potencial de oferecer sinergia comercial às atividades do Shopping (“**Novo(s) Empreendimento(s)**”).

§ 1º - O Shopping está devidamente registrado no 2º Serviço de Registro de Imóveis do Município de Campinas, Estado de São Paulo, sendo composto por três unidades autônomas matriculadas sob nos 126.946, 118.068 e 126.947, desembaraçadas de quaisquer ônus ou hipotecas, encontra-se em pleno funcionamento e possui, atualmente, uma área bruta locável de 127.348 m<sup>2</sup> (cento e vinte e sete mil trezentos e quarente e oito metros quadrados).

§ 2º - Novas expansões do Shopping poderão ser deliberadas pelos cotistas e custeadas via emissão de novas cotas do FUNDO, na forma estabelecida neste Regulamento, , nos termos da Convenção de Condomínio celebrada em 17 de julho de 2019 e arquivada no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, sob o nº 8721277 (“**Convenção de Condomínio**”).

§ 3º - Para os efeitos do disposto no parágrafo 2º acima, a Convenção de Condomínio deverá prever que o **FUNDO**, representado por sua **ADMINISTRADORA**, ou quem este indicar, será o representante do condomínio para todos os fins, incluindo, sem limitação, a contratação de terceiros, devendo ser ratificado como síndico do condomínio a ser formado por meio da celebração da Convenção de Condomínio.

§ 4º - A aquisição da Participação do **FUNDO** no Imóvel com todas as suas acessões e benfeitorias foi efetivada pelo **FUNDO** nos termos da Escritura Pública de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Capital Social, lavrada em 19 de fevereiro de 2009, no Tabelião de Notas do Distrito de Sousas, Cidade e Comarca de Campinas, sob livro 198, folha 307 (“**Escritura de Conferência**”), objeto da Av. 7 da matrícula nº 106.977 (matrícula originária) e, em consequência, R. 1 e Av. 2 da matrícula nº 126.946 e R. 1 e Av. 2 da matrícula nº 126.947 do 2º Serviço de Registro de Imóveis e Anexos, da Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, nos termos da qual a Sierra Investimentos Brasil Ltda. subscreveu a totalidade das Cotas da primeira emissão do **FUNDO**.

§ 5º - De acordo com a Escritura de Conferência, o valor de aquisição da participação original de 100% (cem por cento) do Shopping pelo **FUNDO** foi de R\$ 191.680.000,00 (cento e noventa e um milhões, seiscentos e oitenta mil reais), estabelecido em conformidade com o laudo de avaliação elaborado pela empresa Deloitte Touche Tohmatsu, fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, tendo sido aprovado pela **ADMINISTRADORA**.

§ 6º - Posteriormente, nos termos da Ata de Assembleia de Cotistas do **FUNDO** realizada em 12 de maio de 2009, a fração ideal equivalente a 15% (quinze por cento) do Imóvel foi cindida e vertida ao patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center, inscrito no CNPJ sob o nº 10.869.155/0001-12, permanecendo o **FUNDO** proprietário da Participação equivalente à fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) da propriedade do Imóvel.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos cotistas uma remuneração para o

investimento realizado. A gestão e a administração do **FUNDO** se processarão em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando a seguinte política de investimentos:

I. **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis;

II. Além do Imóvel, o **FUNDO** poderá adquirir outros imóveis para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes do presente Regulamento, que deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;

III. **FUNDO** poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento;

IV. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis nos termos deste Regulamento, serão aplicadas 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; e

V. Não será autorizado qualquer tipo de contratação, pelo **FUNDO**, de operações com derivativos.

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

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 4º** - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

**Art. 5º** - A **ADMINISTRADORA** compete: realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, transigir, praticar, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas do **FUNDO** em mercado organizado, enfim, todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este regulamento e demais disposições aplicáveis.

**§ 1º** - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reservas sobre seus negócios.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou nas determinações da assembleia de cotistas.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** não poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Rescindir ou não renovar os contratos celebrados ou a serem celebrados com as Empresas Contratadas, conforme definidas no parágrafo segundo do artigo 6º do presente Regulamento;
- II. Vender imóveis adquiridos pelo **FUNDO**;
- III. Ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item I acima; e
- IV. Adquirir outros imóveis para o patrimônio do **FUNDO**, além daqueles integralizados quando de sua constituição, a não ser que estejam relacionados com o objeto e com a política de investimentos do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 32, item II, da Instrução CVM 472/08.

§ 4º - A anuência prevista no parágrafo anterior será dada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, convocada especialmente para esse propósito.

**Art. 6º** - A **ADMINISTRADORA** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente.

§ 1º - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

- I. Atividades de tesouraria, de controle e processamento de títulos e valores mobiliários.
- II. Escrituração de cotas.
- III. Custódia de ativos financeiros.
- IV. Empresa de auditoria independente registrada na CVM.
- V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.
- VI. Avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

- I. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** 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 seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- III. Seguros contra danos físicos ao empreendimento;
- IV. Comercialização de áreas locáveis de shopping centers;
- V. Administração e exploração de estacionamento rotativo pago.

§ 3º - Os serviços indicados no item II do § 2º acima serão prestados pela Unishopping Administradora Ltda.; os serviços prestados no item V do § 2º acima poderão ser prestados pela Unishopping Administradora Ltda. ou por empresa especializada a ser escolhida pelos cotistas; e os serviços indicados nos itens I e IV do § 2º acima serão prestados pela Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. (“**Empresas Contratadas**”).

§ 4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens III, IV e VI do § 1º acima e aqueles previstos no § 2º acima serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos deste Regulamento; os custos para a contratação de terceiros para os serviços mencionados no artigo 6º, *caput*, e itens I, II e V do § 1º acima serão arcados pela **ADMINISTRADORA**.

### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 7º** - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II. Lojas.
- III. Salas comerciais.
- IV. Vagas de garagem.
- V. Direitos sobre imóveis.
- VI. 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 Único** - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembleia Geral de Cotistas, e realizada pela **ADMINISTRADORA** segundo a política de investimento do **FUNDO**.

## **DAS COTAS**

**Art. 8º** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela **ADMINISTRADORA** em nome dos respectivos titulares.

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

**§ 2º** - As cotas do **FUNDO** serão admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

**§ 3º** - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias gerais do **FUNDO**.

**§ 4º** - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668/93, não é permitido o resgate de cotas pelo cotista.

**§ 5º** - O titular das cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever;
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

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

**Art. 9º** - O **FUNDO** emitiu, na data de sua constituição, o total de 1.916.800 (um milhão, novecentos e dezesseis mil e oitocentas) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 191.680.000,00 (cento e noventa e um milhões, seiscentos e oitenta mil reais), em série única.

## **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 10** - As ofertas públicas primárias de cotas do **FUNDO** dar-se-ão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em Ata de Assembleia Geral de Cotistas, e dependerão de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400/03**”), observadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

**§ 1º** - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou compromisso de investimento, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de cotas emitidas e a seu critério, poderão atender às solicitações.

§ 3º - A critério da **ADMINISTRADORA** poderá ser admitida a integralização de cotas subscritas em moeda corrente nacional ou com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM 472/08, e observados o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**.

§ 4º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM 400/03 o prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas que venham a ser emitidas pelo **FUNDO** será de 6 (seis) meses, contado a partir da data da divulgação do respectivo anúncio de início da distribuição.

§ 5º - Estará disponível ao investidor durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO** exemplar deste Regulamento e do Prospecto da distribuição de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, tais como despesas com comissão de colocação, declarando estar ciente (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto da distribuição de cotas do **FUNDO**.

§ 6º - As cotas do **FUNDO** serão negociadas secundariamente, com exclusividade na B3.

§ 7º - As cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*” somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

§ 8º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 4º acima e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 5º acima, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro nos casos previstos na Instrução CVM 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 11** - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da maioria simples dos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou o valor de mercado das cotas já emitidas.

- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contado a partir da data da publicação do anúncio de início das cotas objeto de nova emissão.
- III. Nas eventuais novas emissões, 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.
- V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas de novas emissões poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do **FUNDO** ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e na política de investimentos do **FUNDO**.
- VI. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.
- VII. **ADMINISTRADORA** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.
- VIII. A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo respectivo compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os artigos 8º a 10, 89, 98, parágrafo 2º, e 115, parágrafos 1º e 2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das S.A.**”).
- IX. É admitido que, em eventuais novas emissões objeto de oferta pública, deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM400/03.
- X. A integralização de cotas de nova emissão pode ser à vista ou a prazo, conforme determinado no respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o **ADMINISTRADORA** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no presente Regulamento;



XI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

XII. Incorporador, o construtor e os sócios de qualquer empreendimento imobiliário investido pelo **FUNDO** não poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, subscrever ou adquirir no mercado quantidade superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas de emissão do **FUNDO**.

**Art. 12** - Observado o disposto no artigo 11, item XII, acima, não há limitação à subscrição de cotas do **FUNDO**, por qualquer pessoa física ou jurídica, residente e/ou domiciliada no Brasil, 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 Imposto de Renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor. Será admitida a subscrição de cotas por um mesmo investidor, nos termos do artigo 15, item IX, da Instrução CVM 472/08.

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

### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 13** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores ou dos adquirentes das cotas no mercado secundário.

### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DO SHOPPING**

**Art. 14** - A política de exploração pelo **FUNDO** da Participação no Imóvel, consiste em:

I. Com relação ao Shopping, na locação das áreas locáveis, dentre elas os EUCs, que compõem as unidades autônomas do Shopping, podendo, inclusive, vendê-las, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento, na legislação aplicável e na Convenção de Condomínio;

II. Com relação ao potencial construtivo não aproveitada pela construção atualmente existente no Imóvel em que se situa o Shopping, na possibilidade de alienação a terceiros, pelo **FUNDO**, de fração ideal de terreno atreladas à obrigação do adquirente para que este edifique Novo(s) Empreendimento(s).

**Parágrafo Único** - De acordo com os contratos de locação dos EUCs do Shopping, caberá aos locatários, além do pagamento do aluguel, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os EUCs locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás etc., bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente ao Shopping objeto do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas, além de contribuir com o fundo de promoção do Shopping.

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

**Art. 15** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme previsto no presente Regulamento deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

**§ 1º** - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), 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 aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do sexto dia útil que antecede o pagamento e respeitado o disposto no parágrafo 7º do artigo 10 acima.

**§ 2º** - Entende-se por rendimento do **FUNDO** o produto decorrente do recebimento dos aluguéis e demais receitas de sua Participação no Imóvel, deduzidas a Reserva de Contingência a seguir definida, e demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 472/08.

**§ 3º** - Para arcar com as despesas extraordinárias do Shopping será constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) no valor correspondente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido atual do **FUNDO**, a partir do recebimento de sua participação dos aluguéis pelo **FUNDO**. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do Shopping, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber: (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, (d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, (e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, (f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, (g) constituição de fundo de reserva; (h) despesas com adaptação de espaços do Shopping para adequação de lojas; e (i) outras despesas administrativas tais como aportes extraordinários de fundo de promoção e encargos comuns. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa

e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - Para composição e reposição dos recursos da Reserva de Contingência, deverá ser retido o valor correspondente a até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal de sua Participação apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o valor estabelecido no parágrafo anterior.

§ 5º - O valor estabelecido no parágrafo 3º acima será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), tendo como data base o índice referente ao mês de abril de 2009.

§ 6º - O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, todo dia 20 (vinte) do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Observado o limite estabelecido no parágrafo 1º do presente artigo, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

§ 7º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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

**Art. 16** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas relativas ao Imóvel 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.

- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) Os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas.
  - b) Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais.
  - c) A documentação relativa à Participação do **FUNDO** no Imóvel e às operações do **FUNDO**.
  - d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**.
  - e) Arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**.
- V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**.
- VI. 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.
- VII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma diligente e judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.
- VIII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**.
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**.
- X. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas que venham a ser emitidas pelo **FUNDO**, contra recibo:
- a) Exemplar deste Regulamento.
  - b) Prospecto da distribuição de Cotas do **FUNDO** (conforme aplicável).
  - c) Documento discriminando as despesas com comissões sobre cessão e transferência de Cotas, taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

**§ 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.

§ 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.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 17** - A **ADMINISTRADORA** deve prestar aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, bem como:

- I. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**.
- II. Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral.
- III. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

**Art. 18** - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

§1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo a **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

### **DAS VEDAÇÕES A ADMINISTRADORA**

**Art. 19** - É vedado a **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente.
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade.
- III. Contrair ou efetuar empréstimo.
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**.
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país.

- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**.
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries.
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas.
- IX. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor.
- X. Onerar, sob qualquer forma, os ativos imobiliários ou mobiliários do **FUNDO**.
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e na Instrução CVM 472/08.
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

**Art. 20** - É vedado, ainda, a **ADMINISTRADORA**, 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**, que não seja transferido para benefício dos cotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

#### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 21** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração no montante mensal de R\$63.484,03 (sessenta e três mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e três centavos), que será atualizado anualmente no mês de março pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**; e valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

**§ 1º** - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

## **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 22** - A **ADMINISTRADORA** será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento assim como na hipótese de sua intervenção, liquidação, insolvência ou falência.

**§ 1º** - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

**§ 2º** - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do **FUNDO**.

**§ 3º** - Cabe à Assembleia Geral decidir sobre a administração do **FUNDO** até a efetiva assunção da nova **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472/08.

**§ 4º** - 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 1º acima no prazo de 10 (dez) dias, contado a partir de sua renúncia.

**§ 5º** - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado a partir da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

**§ 6º** - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**§ 7º** - A **ADMINISTRADORA** permanecerá no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, 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**.

**§ 8º** - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contado a partir da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 9º - Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger nova administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 10 - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

**Art. 23** - 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**.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 24** - Compete privativamente à Assembleia Geral dos cotistas deliberar sobre:

- I. As demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. A distribuição do resultado aos cotistas;
- III. A distribuição aos cotistas dos valores em excesso destinados à Reserva de Contingência;
- IV. Alteração do presente Regulamento;
- V. Destituição da **ADMINISTRADORA**;
- VI. Substituição da **ADMINISTRADORA** nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- VII. Emissão de novas cotas, bem como a aprovação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na sua subscrição e integralização;
- VIII. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- IX. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, no que concerne a assuntos que não estejam disciplinados neste Regulamento;
- X. Determinação à **ADMINISTRADORA** pela adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**;
- XI. As matérias constantes do parágrafo 3º do artigo 5º e parágrafo único do artigo 7º deste Regulamento;
- XII. Escolha da empresa responsável pela avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;



XIII. Eleição e destituição do representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

XIV. Alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472; e

XV. Rescisão ou não renovação dos contratos celebrados ou a serem celebrados com as Empresas Contratadas.

**§ 1º** - A rescisão ou não renovação dos contratos com as Empresas Contratadas, de que trata o item XV acima, somente se dará mediante a ocorrência dos seguintes eventos:

I. Inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas pelas Empresas Contratadas em qualquer contrato assinado com o **FUNDO**, não tendo sido tal inadimplemento resolvido no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir do recebimento pelas Empresas Contratadas da notificação de referido inadimplemento por parte do **FUNDO**.

II. Negligência, conduta dolosa ou fraude, conforme determinada por uma sentença condenatória transitada em julgado, por parte das Empresas Contratadas e/ou de seus diretores e administradores agindo em nome das Empresas Contratadas.

III. Insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial ou falência das Empresas Contratadas.

**§ 2º** - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral 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, nos termos deste Regulamento.

**Art. 25** - Compete a **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

**§ 1º** - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do **FUNDO** ou dos cotistas, observado os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

**§ 2º** - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 26** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita mediante envio a cada cotista de correio eletrônico (e-mail) ou via fac-símile ou por correspondência, devendo constar dia, hora e local (conforme aplicável) de realização da Assembleia Geral e os assuntos a serem discutidos e votados, sendo vedada a inclusão de matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral sob a rubrica de assuntos gerais.

§ 1º - 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.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do Fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto na data de convocação da assembleia, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo 5 (cinco) dias úteis.

§ 4º - Será admitida a realização de Assembleias Gerais por meio de conferências telefônicas ou vídeo conferências, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados.

§ 5º - Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecem todos os cotistas.

§ 6º - Na contagem dos prazos fixados no presente artigo 26, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

§ 7º - 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.

§ 8º - O pedido de que trata o § 7º 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.

§ 9º - O percentual de que trata o § 7º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Art. 27** - A Assembleia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO** deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do término do exercício social.

**Parágrafo Único** - A Assembleia Geral referida no *caput* somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**Art. 28** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria simples de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo único, cabendo a cada cota 1 (um) voto. Considera-se maioria simples como sendo a maioria dos cotistas dentre aqueles presentes a uma determinada assembleia ou reunião do **FUNDO**, ou seja, cotista ou cotistas que representem e/ou detenham mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas de emissão de **FUNDO** representadas e/ou detidas pelos cotistas presentes à referida assembleia ou reunião ("**Maioria Simples**").

**Parágrafo Único** - 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.

**Art. 29** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no Registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Art.30** - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

**§ 1º** - 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.

**§ 2º** - 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.

**§ 3º** - 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.

**§ 4º** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**§ 5º** - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

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

**§ 6º** - Não se aplica a vedação prevista no parágrafo 6º acima quando:

- I. Os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos itens I a VI do parágrafo 6º 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.
- 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.

**Art. 31** - Além de observar o quórum previsto no artigo 28, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução, liquidação ou amortização das cotas do **FUNDO** deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

**Parágrafo Único** - No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos no artigo 37 da Instrução CVM 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá a **ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias para proceder à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 32** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por escrito dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. A resposta pelos Cotistas à consulta deverá se dar dentro do prazo de 15 (quinze) dia no mínimo, da data de seu envio, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias e de 30 (trinta) dias, no mínimo, da data de seu envio, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 33** - O **FUNDO** poderá ter um representante dos cotistas nomeado pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a renomeação, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. Representante deverá ser cotista do **FUNDO**.
- II. Não poderá exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- III. Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário.
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**. e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**§ 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.

**§ 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.

§ 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.

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

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas 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. 34** - 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.

§ 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.

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

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** 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.

§ 4º - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ 5º - 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.

§ 6º - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 7º - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 35** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa a **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 36** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

**Parágrafo Único** - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

**Art. 37** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 38** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

**Art. 39** - Na hipótese 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. 40** - 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.
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 41** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 42** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 43** - Para os fins do presente Regulamento, consideram-se pessoas ligadas:



I. Com relação a **ADMINISTRADORA**, (a) a sociedade controlada ou sob controle do **ADMINISTRADORA**, do gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADORA**, do gestor, ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do gestor, ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM, e (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas em (a) e (b).

II. Com relação ao incorporador, ao construtor e aos sócios referenciados no item XII do artigo 11 deste Regulamento: (a) se pessoa física, seus parentes até o segundo grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau, (b) se pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definida nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 243 da Lei das S.A.

**Art. 44** - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 22 de outubro de 2019.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO**  
representado por sua administradora **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**