

**FLORIPA SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ/MF N.º 10.375.382/0001-91**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E ORDINÁRIA DE**  
**COTISTAS REALIZADA EM 25 DE ABRIL DE 2012.**

**1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 25 de abril de 2012, às 09h30m, na sede da Administradora do Floripa Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (“Administradora”), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374 – 16º andar.

**2. CONVOCAÇÃO:** Realizada nos termos do Art. 19 do Regulamento do Fundo e do Art. 48, *caput*, da Instrução CVM n.º 409/04, publicada ainda no *website* da Administradora do Fundo ([www.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br)).

**3. PRESENCAS:** Presentes os cotistas que representam 1,2563% do total das cotas do Floripa Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”). Presentes, ainda, os representantes da Administradora do Fundo.

**4. MESA:** Presidente: Fred Calim de Carvalho; Secretário: Gustavo Ragonezi Alves.

**5. ORDEM DO DIA:**

**1. Em Assembleia Geral Extraordinária:** Deliberar sobre (i) a exclusão do parágrafo 8º do artigo 12 do Regulamento do Fundo, a fim de ratificar a regra acerca da distribuição de resultados do Fundo, prevista no parágrafo 7º do artigo 12 do Regulamento do Fundo; (ii) a alteração do artigo 16 do Regulamento do Fundo para evidenciar com clareza a forma de cálculo da remuneração da Administradora; e (iii) consolidação do Regulamento do Fundo.

**2. Em Assembleia Geral Ordinária:** Examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

**6. ESCLARECIMENTOS E DELIBERAÇÕES:** Aberta a Assembleia, a Administradora esclareceu aos cotistas presentes sobre a necessidade de adequar o Regulamento do Fundo, nos termos do Art. 45 da Instrução CVM nº 409/2004, a fim de:

a) promover a alteração do artigo art. 3º do Regulamento do Fundo no que se refere ao Diretor responsável pela administração do Fundo e atualizar o endereço da sede da

Administradora. Assim, a fim de atender à regra estabelecida no Art. 15, XII, da Instrução CVM nº 472/08, que dispõe acerca da qualificação da Administradora, e adicionalmente, incluir a informação que indicará os endereços eletrônicos nos quais estarão disponíveis a informação sobre o Diretor responsável pela administração do Fundo, a Administradora promove, neste ato, a adequação do art. 3º do Regulamento do Fundo, que passa a vigorar com a seguinte nova redação:

*“Art. 3º - O FUNDO é administrado pela **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374 - 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80 (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** ([www.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br)).”*; e

b) atender à Instrução CVM nº 517, de 29 de dezembro de 2011, que substitui a apresentação, pela Administradora, do balancete semestral pela apresentação da demonstração dos fluxos de caixa do período, no prazo de 60 dias após encerrado o primeiro semestre. Desta forma, a Administradora promove, neste ato, a adequação do art. 13, inciso XV, “c” do Regulamento do Fundo que passa a vigorar com a seguinte nova redação:

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

*(...)*

*c) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre o relatório da **ADMINISTRADORA**, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM nº 472/08, com a demonstração dos fluxos de caixa do período e deverá conter no mínimo: (...).”*

Em razão das adequações promovidas nos artigos 3º e 13 do Regulamento do Fundo, o Regulamento do Fundo, é consolidado na forma do documento constante do **Anexo I**.

Em **Assembleia Geral Extraordinária**: Após os esclarecimentos, deu-se início à discussão da matéria constante da Ordem do Dia. Contudo, a Administradora informou que, em razão do disposto no parágrafo 2º, artigo 22 do Regulamento do Fundo, não foi atingido o quorum suficiente para aprovação da matéria extraordinária disposta nos itens i e ii da Ordem do Dia.

Entretanto, a Administradora esclareceu aos cotistas presentes que, não obstante a alteração não possa ser aprovada por falta de quorum suficiente para aprovação da matéria, a alteração do artigo 16 do Regulamento do Fundo, submetida à aprovação era apenas uma forma de evidenciar com maior clareza a forma de cálculo da remuneração da Administradora uma vez que a taxa de administração da Administradora é calculada apenas sobre o valor da receita auferida, excluindo-se a receita de garantia.

**Em Assembleia Geral Ordinária:** Após discussão da matéria constante da Ordem do Dia, os cotistas deliberaram, por maioria de votos, aprovar as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício findo em 31.12.2011, contemplando o Balanço Patrimonial e as seguintes demonstrações: do Resultado do Exercício; das Mutações do Patrimônio Líquido; dos Fluxos de Caixa; e das Notas Explicativas; bem como o Parecer dos Auditores Independentes, tal como apresentados e publicados no site da Administradora do Fundo.

Ressalta-se que o Sr. Dario Roberto Mattoso Ramos, cotista do Fundo, votou contrariamente a aprovação das demonstrações financeiras, referentes ao exercício findo em 31.12.2011, e solicitou esclarecimentos acerca das premissas financeiras utilizadas no Laudo de Avaliação nº 1623/12, do empreendimento imobiliário **Florianópolis Shopping Center**, elaborado pela Colliers Internacional do Brasil.

A Administradora informou que adotará todas as medidas necessárias a fim de verificar quais foram os critérios utilizados pela Colliers Internacional do Brasil na elaboração do Laudo de Avaliação e disponibilizará referidas informações no site da Administradora ([www.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br)).

**7. ENCERRAMENTO:** Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumario, foi a mesma lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas. São Paulo, 25 de abril de 2012.

*A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.*

**Mesa:**

---

Fred Calim de Carvalho  
Presidente

---

Gustavo Ragonezi Alves  
Secretário

Documento registrado em 26/04/2012 no 7º Oficial de Registro e Títulos e Documentos sob o número de microfilmagem 1.811.481.

## **ANEXO I - FLORIPA SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

### **DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FLORIPA SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“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 nº 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 comporão 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 **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374 - 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80 (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** ([www.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br)).”;

**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 ([www.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br)).

**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 **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 03 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 3º** - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

**Parágrafo 4º** - 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; e (d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

**Parágrafo 5º** - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (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.

**Parágrafo 6º** - 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 7º** - O **FUNDO** manterá contrato com o Banco Itaú S.A., 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 do 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 Único** - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão de cotas, no prazo de 6 (meses) a contar da data de publicação 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.

## **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 4 (quatro) meses 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 pareceres e 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. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo (exceto na hipótese de a subscrição ter sido realizada por meio de instituições intermediárias membros do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, hipótese em que tal obrigação deverá ser cumprida por estas):
- a) exemplar do regulamento do **FUNDO**; e
  - b) prospecto do lançamento de cotas do **FUNDO**, o qual inclusive discrimina as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- IX. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou as suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.
- X. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.
- XI. Divulgar, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o valor do patrimônio do **FUNDO**, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como o valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- XII. Manter à disposição dos cotistas, em sua sede, informações, atualizadas mensalmente, relativas a:
- a) valor patrimonial das cotas e dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
  - b) informações sobre os imóveis locados ou arrendados, o valor do aluguel e a última data de reajuste, pagamento de taxas de cessão de direito a integrar a estrutura técnica, bem como o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados em cada um dos empreendimentos em desenvolvimento, até a conclusão das construções, se for o caso;
  - c) relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, indicando a data de início e a solução final, se houver.

XIII. Remeter aos cotistas, semestralmente, os extratos das contas de depósito, informando a movimentação e a quantidade de cotas detidas pelo cotista.

XIV. Remeter aos cotistas, anualmente, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

XV. Divulgar e prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

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

i) o valor do patrimônio do **FUNDO**, o valor patrimonial das cotas e a rentabilidade auferida no período; e

ii) o valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

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

c) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre o relatório da **ADMINISTRADORA**, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM nº 472/08, com a demonstração dos fluxos de caixa do período, e deverá conter no mínimo:

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

ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;

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

- a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;

- as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

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

d) relação das obrigações contraídas no período;

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

f) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

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

XVI. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da **ADMINISTRADORA**, elaborado de acordo

com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM nº 472/08 e no item (a) do inciso XIX e o parecer do auditor independente;

XVII. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;

XVIII. Até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

XIX. Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do **FUNDO** no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

XX. Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

XXI. 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**.

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

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

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

XXV. 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** - Todos os atos e decisões do **FUNDO** que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos cotistas, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma de atas ou avisos, na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores ([www.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br)), e mantidos disponíveis em sua sede.

**Parágrafo 2º** - A **ADMINISTRADORA** deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 3º** - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação.

II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária.

- III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400/03.
- IV. Fatos relevantes.

**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**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor.
- 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.

**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 4 (quatro) meses 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 Único** - 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).

**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.

**Parágrafo 1º** - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo 2º** - O quorum de deliberação será o de maioria absoluta das cotas emitidas, independentemente da matéria.

**Parágrafo 3º** - Considerar-se-á que os cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão da **ADMINISTRADORA**, desde que tal observação conste do processo de consulta.

**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 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

**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 e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral

**Parágrafo 1º** - Dependem da aprovação de cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (quorum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas do objeto do **FUNDO** e da sua política de investimentos.

**Parágrafo 2º** - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a metade, mais uma, das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (maioria absoluta), as deliberações relativas às seguintes matérias:

- I. Alteração deste Regulamento.
- II. Fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**.
- III. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de cotas, na forma prevista neste Regulamento.
- IV. Deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependam de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

**Parágrafo 3º** - 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 4º** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

**Parágrafo 5º** - 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** - Será facultado a qualquer cotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer à **ADMINISTRADORA** que o anexe à convocação feita por carta.

**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) dirigido a todos os cotistas.

**Parágrafo 3º** – É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do **FUNDO** para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do parágrafo 2º, acima.

### **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.

**Parágrafo Único** - 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.

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

- I. Solicitar qualquer informação a **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar;

- II. Emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;
- IV. Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**.
- V. Representar os cotistas junto a **ADMINISTRADORA**, quando autorizado em Assembleia Geral de Cotistas, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

**Parágrafo Único** - Poderá a **ADMINISTRADORA** solicitar a participação do representante dos cotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a contribuir com a mesma.

### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 31** - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. Remuneração da **ADMINISTRADORA** e/ou dos profissionais ou empresas contratados nos termos do artigo 32 deste Regulamento, se houver.
- II. As taxas, impostos, e/ou contribuições federais, estaduais, municipais e/ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e/ou obrigações do **FUNDO**.
- III. As despesas com impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e/ou informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente e/ou neste Regulamento.
- IV. As despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive com as comunicações feitas aos cotistas.
- V. Despesas com a admissão de cotas à negociação nas bolsas de valores e/ou no mercado de balcão organizado.
- VI. Honorários e/ou despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**.
- VII. Os emolumentos, comissões e/ou quaisquer outras despesas relativas às operações de compra e venda de ativos em nome e benefício do **FUNDO**.
- VIII. As despesas com propaganda, publicidade e/ou “marketing” de qualquer natureza referentes aos imóveis do **FUNDO**.
- IX. Os honorários de advogados, custas e/ou despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **FUNDO**.
- X. Os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e/ou sobre obrigações de seu interesse.
- XI. O valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO** que não sejam cobertos por apólice de seguro;

XII. As despesas de qualquer natureza inerente à novas emissões de cotas, fusão, incorporação, cisão e/ou liquidação do **FUNDO** e à realização da Assembleia Geral de Cotistas;

XIII. Outras despesas administrativas e/ou operacionais de interesse do **FUNDO**, em especial aquelas relativas à manutenção, conservação, reparos, obras de melhorias e benfeitorias, e segurança dos bens integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;

XIV. A taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista; e

XVI. Despesas com laudo de avaliação dos imóveis integrantes e/ou a serem adquiridos pelo **FUNDO**.

**Parágrafo Primeiro** - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo 31, bem como, especialmente, os emolumentos e as demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ela a renunciar a suas funções, for descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo Segundo** – A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que as parcelas da taxa de administração serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

**Parágrafo Terceiro** – Caso o somatório das parcelas a que se refere o Parágrafo Segundo exceda o montante total da taxa de administração fixada em Regulamento, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassarem esse limite.

## **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. Assessoramento a **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas a **ADMINISTRADORA**, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento.

II. Planejamento e orientação a **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**.



III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

**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** 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** ou de pessoas a ele 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** ou pessoas a ele ligadas;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA** uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas a **ADMINISTRADORA**, para prestação de serviços para o **FUNDO**.

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

- I. A sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, de seus administradores e acionistas;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, 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**.

**Parágrafo 4º** - As demais operações entre o **FUNDO** e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade da **ADMINISTRADORA** sempre que for possível a

contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o **FUNDO** contrataria com terceiros.

## **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 parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

**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, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. 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;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

### **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.

São Paulo, 25 de abril de 2012

---

**BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA** – Administradora do  
Floripa Shopping Fundo de Investimento Imobiliário – FII

*Regulamento do Floripa Shopping Fundo de Investimento Imobiliário – FII, alterado e consolidado por deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária de Cotistas, realizada em 25 de abril de 2012.*

Documento registrado em 26/04/2012 no 7º Oficial de Registro e Títulos e Documentos sob o número de microfilmagem 1.811.481.