

São Paulo, 21 de outubro de 2013.

Ref.: Processo formal de Consulta.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII FLORIPA SHOPPING

Prezado Cotista,

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”), na qualidade de Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Floripa Shopping (“Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob n.º 10.375.382/0001-91, nos termos do Art. 22, § único, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, c/c o Artigo 20, do Regulamento do Fundo, vem, por meio desta, consultá-lo acerca das seguintes matérias:

I. Alteração do artigo 2º do Regulamento do Fundo, no sentido de alterar a descrição do objeto do Fundo para permitir o investimento em empreendimentos imobiliários anexos ao FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER (“Floripa Shopping”), desenvolvidos em imóveis vizinhos e que contem com acesso ao shopping.

A alteração ora pretendida visa permitir, de pronto, a participação pelo Fundo em um empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela empresa *Base Construções e Incorporações Ltda.* (“Base Construções”), CNPJ n.º 08.811.661/0001-09, em terreno contíguo à área do Floripa Shopping, composto por uma torre de salas/lajes comerciais de alto padrão e com acesso direto ao *shopping* (“Empreendimento Comercial”).

A operação consiste em um acordo por meio do qual os proprietários do Floripa Shopping, incluindo o Fundo (“Proprietários”), outorgam à Base Construções um direito de passagem permanente através do terreno do Floripa Shopping, ligando o Empreendimento Comercial até o acesso para a Rodovia SC 401, o que se dará pelas mesmas vias e acessos já existentes na área externa do Floripa Shopping, de modo que a Base Construções possa aprovar o projeto do Empreendimento Comercial junto à prefeitura de Florianópolis como uma expansão do Floripa Shopping, conferindo um acréscimo relevante (da ordem de 88%) do potencial construtivo do Empreendimento Comercial, ou seja, da área total construída que o Empreendimento Comercial poderá possuir.

Em contrapartida, a Base Construções conferirá aos Proprietários, sem ônus ou contraprestações adicionais por parte dos Proprietários, unidades futuras prontas e acabadas do Empreendimento Comercial, que correspondam a 21% da área relativa ao potencial construtivo adicional, do qual a Base Construções se beneficiou, ao vinculá-lo ao Floripa Shopping, equivalendo a aproximadamente 4.000m² de área privativa de lajes/salas comerciais, a ser distribuída entre os Proprietários nas proporções de suas respectivas participações no Floripa Shopping.



Como resultado da operação acima descrita, o Fundo passaria a deter salas/lajes componentes do Empreendimento Comercial, as quais poderão ser posteriormente vendidas pelo Fundo ou por este exploradas por meio de locação para terceiros.

Atualmente, a estimativa do valor de locação para o Empreendimento Comercial gira em torno de R\$30,00/m², e o preço estimado hoje, de venda, fica em torno de R\$ 5.000,00/m² de área privativa.

Além do potencial econômico das unidades do Empreendimento Comercial conferidas aos Proprietários, que poderão ser tanto vendidas quanto locadas, a operação tem o potencial de resultar em uma geração de um maior fluxo de clientes para o Floripa Shopping em função da ocupação e proximidade do Empreendimento Comercial quando concluído.

A autorização para aprovação do Empreendimento Comercial como expansão do Floripa Shopping não implica em custos diretos para os Proprietários, bem como não implica em renúncia do potencial construtivo vertical atual do Floripa Shopping, sendo a Base Construções a única responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento Comercial.

Embora a operação acima descrita não represente custos diretos, os Proprietários arcarão com seus respectivos tributos eventualmente incidentes, bem como com a contratação de profissionais para assessoria em questões técnicas específicas (auditoria e consultoria jurídica, consultoria técnica de engenharia e acompanhamento do Empreendimento, entre outros conforme aplicáveis)

Em função de todo o exposto, mediante aprovação da presente matéria, o artigo 2º do Regulamento do Fundo passará a vigor com a seguinte nova redação:

“Art. 2º - O FUNDO tem por objeto exclusivo a participação, para exploração comercial por meio de locação, arrendamento ou compra e venda, no 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, bem como em Empreendimentos Imobiliários anexos ao FLORIANÓPOLIS SHOPPING CENTER e que à ele tenham acesso direto.”

II. Exclusão do parágrafo 8º, artigo 12 do Regulamento do Fundo, transcrito abaixo, pelo motivo de que no último dia útil de cada mês o Shopping ainda não ter apurado o resultado do próprio mês. Desde o início do Fundo até momento, não tivemos problema quanto a esse item devido ao fato do Fundo ter contado com a garantia de rentabilidade. Lembrando que será respeitado o parágrafo 7º, artigo 12, permanecendo a data de distribuição de rendimento do Fundo, no dia 20 ou no primeiro dia útil seguinte.

“Art. 12 – (...)

***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**.”*

Esclarecimentos Adicionais

Em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 27 de setembro de 2013 na sede da Administradora, tanto a operação do Empreendimento Comercial, quanto a exclusão do Parágrafo 8º do Artigo 12 do Regulamento, foram deliberadas e aprovadas por unanimidade dos cotistas então presentes.

No entanto, nos termos do Regulamento do Fundo, para a efetiva aprovação dessas matérias, faz-se necessária a aprovação por quórum qualificado de 2/3 dos cotistas, no caso do item **I** acima; e por quórum de maioria absoluta, no caso do item **II** acima.

Nesse sentido, a Administradora sugeriu aos cotistas então presentes a submissão dessas matérias ao processo de consulta formal (“Carta Consulta”), nos termos do Regulamento, a fim de possibilitar que um maior número de cotistas participem destas deliberações, razão pela qual os cotistas então presentes aprovaram submeter essas matérias para deliberação por Carta Consulta.

Solicitamos sua manifestação a respeito das matérias ora em pauta no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, e colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário - FII FLORIPA SHOPPING



**RESPOSTA À CARTA CONSULTA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII FLORIPA SHOPPING DE 21 DE OUTUBRO DE 2013.**

I. Em relação à *alteração do artigo 2º do Regulamento do Fundo, no sentido de alterar a descrição de seu objeto*, considero a matéria:

Aprovada

Não aprovada

II. Em relação à *exclusão do parágrafo 8º, artigo 12 do Regulamento do Fundo*, considero a matéria:

Aprovada

Não aprovada

Assinatura: _____

Data: _____