
***Fundo de Investimento
Imobiliário - FII Shopping
Jardim Sul***

(CNPJ nº 14.879.856/0001-93)

***(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016

e relatório dos auditores independentes

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário -
FII Shopping Jardim Sul

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

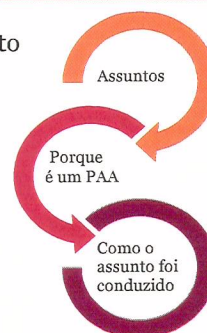
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (nota explicativa 7)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração do Fundo pretenda liquidá-lo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Fundo de Investimento Imobiliário -
FII Shopping Jardim Sul

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectarão as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Fundo de Investimento Imobiliário -
FII Shopping Jardim Sul

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, se constitui no principal assunto de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 20 de março de 2017

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ

João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2016	2015
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5	417	1.084
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6a	3.120	2.807
Estacionamento a receber	6a	279	704
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6b	(1.198)	(1.271)
Valores a receber da administradora do shopping	6c	1.560	1.564
		4.178	4.888
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		219.213	218.599
Ajuste de avaliação ao valor justo		(25.563)	(22.705)
	7	193.650	195.894
TOTAL DO ATIVO		197.828	200.782
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2016	2015
Circulante			
Rendimentos a distribuir	9	3.586	3.379
Impostos e contribuições a recolher		-	1
Provisões e contas a pagar	18b	7.860	7.479
		11.446	10.859
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Demandas judiciais	14	762	762
		762	762
TOTAL DO PASSIVO		12.208	11.621
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Cotas integralizadas		222.306	222.306
Gastos com colocação de cotas		(9.782)	(9.782)
Reserva de contingência		302	-
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		(25.563)	(22.705)
Prejuízos acumulados		(1.643)	(658)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10	185.620	189.161
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		197.828	200.782

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	2016	2015
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		13.562	13.746
Receitas de estacionamento		3.823	3.614
Receitas de estrutura técnica		137	285
Receitas de taxa de transferência		276	59
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		66	20
Descontos concedidos	12	(395)	(166)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6b	73	(554)
Receitas de garantia de rentabilidade	1	2.784	5.069
		20.326	22.073
Despesas de propriedades para Investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	(2.858)	(9.035)
Despesas administrativas do empreendimento	12	(734)	(446)
		(3.592)	(9.481)
Resultado líquido de propriedades para investimento		16.734	12.592
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		134	96
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(28)	(19)
Rendimento de renda fixa - repasse		27	-
		133	77
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	12	(11)	(10)
Despesas de auditoria	12	(68)	-
Taxa de administração - Fundo	8 e 12	(518)	(486)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(41)	(33)
Despesas com atualização monetária	12 e 18b	(512)	(533)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(60)	(29)
		(1.210)	(1.091)
Lucro líquido do exercício		15.657	11.578
Quantidade de cotas integralizadas		2.223.060	2.223.060
Lucro por cota integralizada - R\$		7,04	5,21
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		83,50	85,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2014		222.306	(9.782)	-	(13.670)	(1.307)	197.547
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	11.578	11.578
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	-	(9.035)	9.035	-
Rendimentos apropriados	9	-	-	-	-	(19.964)	(19.964)
Em 31 de dezembro de 2015	10	222.306	(9.782)	-	(22.705)	(658)	189.161
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	15.657	15.657
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	-	(2.858)	2.858	-
Reserva de contingência		-	-	302	-	(302)	-
Rendimentos apropriados	9	-	-	-	-	(19.198)	(19.198)
Em 31 de dezembro de 2016	10	222.306	(9.782)	302	(25.563)	(1.643)	185.620

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	2016	2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	12.855	12.948
Recebimento de receitas de estrutura técnica	137	285
Recebimento de receitas de estacionamento	4.247	3.215
Recebimento de receitas de taxa de transferência	276	59
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	66	20
Recebimento de receitas de garantia de rentabilidade	2.784	5.069
Pagamento de despesas de consultoria	-	(9)
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	(734)	(446)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(514)	(488)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(41)	(33)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(710)	(591)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(28)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	18.338	20.029
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	828	(154)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(175)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	653	(154)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(18.991)	(19.875)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(18.991)	(19.875)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	-
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	15.657	11.578
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	2.858	9.035
Despesas com atualização monetária	512	533
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(73)	554
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(49)	(1.127)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(567)	(544)
Caixa líquido das atividades operacionais	18.338	20.029

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 12 de janeiro de 2012, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 17 de julho de 2012 e o início de suas atividades em 17 de julho de 2012.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, por meio da aquisição de (i) 40,00% do Shopping Jardim Sul, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro e constituído por 01 (um) bloco com 08 (oito) pavimentos, lojas estas que são objeto das matrículas nsº 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, o qual encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo - SP sob o n.º 170.201.0154-1 ("Shopping Jardim Sul"); e (ii) 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem 01 e Vagas de Garagem 02, as quais, nos termos do memorial de incorporação registrado sob o n.º 04 (R.04) da matrícula n.º 334.364 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, serão unidades autônomas condominiais descritas e caracterizadas em matrículas próprias e obterão o seu cadastramento fiscal individualizado perante a Prefeitura do Município de São Paulo ("Vagas"). O Shopping Jardim Sul tem a finalidade de locação de suas lojas e exploração de estacionamento.

O Fundo conta com garantia da BR Malls (Administradora do Shopping), quanto ao complemento ao resultado mensal do Fundo, até que este atinja a rentabilidade mínima pelo período de 4 anos, de (i) 0,71% ao mês, para o primeiro ano de suas atividades; (ii) 0,73% ao mês, para o segundo ano de suas atividades; (iii) 0,74% ao mês, para o terceiro ano de suas atividades; e (iv) 0,76% ao mês, para o quarto ano de suas atividades, calculados com base no valor de captação, líquida de despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo. A garantia de renda mínima se extinguiu em setembro de 2016.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2016, realizada em 29 de dezembro de 2016, com valor da cota de R\$ 74,62 (setenta e quatro reais e sessenta e dois centavos) e 31 de dezembro de 2015, realizada em 30 de dezembro de 2015, com valor da cota de R\$ 61,50 (sessenta e um reais e cinquenta centavos).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 20 de março de 2017.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Recebíveis: essa categoria inclui as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento e outros recebíveis.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo da propriedade para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas Explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontadas a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a vacância e inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcar com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto a garantia de rentabilidade, tendo em vista que com término da mesma, apesar do empreendimento já ter alcançado operação normalizada, as outras receitas geradas pelo Fundo podem não ser suficientes para a manutenção da atual rentabilidade.

(iii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iv) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista;

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (nove e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	2016	2015
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	351	1.084
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	66	-
	417	1.084

(a) Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, operações com swap e mercado futuro.

(b) Em 31 de dezembro de 2016, está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo Tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6. Contas a receber

a) Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vencidos relativos às áreas ocupadas e estacionamento.

Aluguéis a receber no montante de R\$ 3.120 (2015 - R\$ 2.807) compreendem aluguéis vencidos e vencidos relativos às lojas ocupadas do Shopping.

Estacionamento a receber no montante de R\$ 279 (2015 - R\$ 704), compreendem a valores a receber, vencidos e vencidos relativos a utilização do estacionamento do Shopping.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis e estacionamento possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	2016	2015
A vencer	2.449	2.731
Vencidos até 120 dias	266	327
Vencidos de 121 a 180 dias	92	54
Vencidos de 181 a 360 dias	139	157
Vencidos acima de 360 dias	453	242
	3.399	3.511

b) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	2016	2015
Vencidos de 121 a 180 dias	(92)	(54)
Vencidos de 181 a 360 dias	(139)	(157)
Vencidos acima de 360 dias	(453)	(242)
Efeito vagão ("arrasto")	(514)	(818)
	(1.198)	(1.271)

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	2016	2015
Saldo no início do exercício	(1.271)	(717)
Constituição da provisão	(1.030)	(743)
Reversão da provisão	1.103	189
Saldo ao final do exercício	(1.198)	(1.271)

c) Valores a receber da administradora do shopping

O saldo em aberto em 31 de dezembro de 2016 refere-se ao valor das receitas de novembro de 2016, já recebidos do shopping pela administradora; os quais, foram repassados ao Fundo em janeiro de 2017.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

7. Propriedades para investimento

Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 2016	Valor justo de 2015
Corresponde a 40% do Shopping Jardim Sul, localizado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.819, Morumbi - Cidade e Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula nº 204.338 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. O empreendimento foi construído em um terreno total de 22.973,00 m², com área construída total de 96.867,00 m² e área bruta locável (ABL) de 29.236,18 m².	193.650	195.894
	193.650	195.894

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2014	201.844
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias) - Nota 18 (c)	3.085
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(9.035)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	195.894
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias) - Nota 18 (c)	614
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(2.858)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	193.650

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de dezembro de 2016 e 2015, e formalmente aprovados pela administração em fevereiro de 2017 e março de 2016.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

- (a) Método utilizado: capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado;
- (b) Período de análise: 10 anos (2015 - 10 anos);
- (c) Taxa de desconto: 9,25% ao ano (2015 - 9,25% ao ano);
- (d) Taxa de capitalização: 8,25% ao ano (2015 - 8,25% ao ano).

Em 31 de dezembro de 2016, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 1,56% (2015 - 1,40%).

A Cushman & Wakefield é uma líder global em serviços imobiliários comerciais, com mais de 190 anos de atuação, e auxilia seus clientes na tomada de decisões de investimentos, negociações de contratos de locação e compra e venda de ativos, valor para crédito imobiliário, determinação de valor patrimonial, viabilidade de fundo de investimento imobiliário, entre outros. Os seus 43 mil colaboradores, em mais de 60 países, fornecem profundo conhecimento local e global que cria relevante valor para inquilinos e investidores em todo o mundo. A equipe atende aos principais empreendedores do mercado, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios.

O imóvel para renda do Fundo encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Shopping Jardim Sul	(1)	256.248
Shopping Jardim Sul	(2)	15.200

- (1) Vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça e impacto de veículos terrestres; danos elétricos; roubo; vidros; tumultos, greves e "lockout"; alagamento e inundação; desmoronamento; derrame d'água ou outra substância líquida de instalações de chuveiros automáticos ("sprinklers"); despesa com reposição de registros e documentos; fidelidade de empregados; lucros cessantes (lucro bruto) decorrente da cobertura 03 - vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo 26 - fumaça e 27 - impacto de veículos terrestres - período indenitário 03 meses; lucros cessantes (lucro bruto) decorrente da cobertura 04 - danos elétricos - período indenitário 03 meses; lucros cessantes (lucro bruto) decorrente da cobertura 08 - tumultos, greves e "lockout" - período indenitário 03 meses; lucros cessantes (lucro bruto) decorrente da cobertura 13 - derrame d'água ou outra substância líquida de instalações de chuveiros automáticos ("sprinklers") - período indenitário 03 meses; lucros cessantes (lucro bruto) decorrente da cobertura 36 - quebra de máquinas - período indenitário 03 meses; equipamentos eletrônicos; ruptura de tubulações; pequenas obras de engenharia, para ampliações, reparos ou reformas; quebra de máquinas; anúncios luminoso; valores - interior do estabelecimento; valores - mãos de portadores, sendo - um só portador: R\$ 60, dois portadores: R\$ 120 em viatura com mínimo de dois portadores armados ou um portador acompanhado de dois guardas armados (não considerando como portador ou guarda o motorista, em qualquer caso): R\$ 500; equipamentos móveis; equipamentos estacionários; despesas com honorários de peritos - cobertura acessória 20 (lucros cessantes); despesas com honorários de peritos exclusivamente em decorrência de danos materiais; impedimento de acesso.
- (2) Condomínios comerciais - shopping center, incluindo, mas não se limitando a: acidentes causados por serviços relacionados com a conservação e/ou manutenção do imóvel e das máquinas, veículos, aparelhos, equipamentos, e instalações utilizadas pelo segurado; acidentes causados por serviços prestados por terceiros contratados pelo segurado, tais como porteiros, seguranças, e pessoal de limpeza e manutenção, no desenvolvimento das tarefas próprias que lhes competirem. Fica, no entanto, ajustado que, estão cobertas, respeitadas as demais disposições deste seguro, as reclamações de indenização que possa advir ao segurado, de forma subsidiária, quando os responsáveis diretos forem considerados insolventes, e não existir seguro para cobrir os danos ocasionados; tumultos ocorridos entre os frequentadores dos estabelecimentos, desde que não se relacionem com os eventos previstos nas alíneas "b", "c", "d" e "o", do subitem 7.1 das condições gerais; programações internas dos departamentos de "marketing", publicidade e relações públicas; Infiltração e Vazamento; Poluição Súbita; Danos ao Conteúdo das Lojas por: incêndio ou explosão, vazamento, alagamento, inundação e/ou infiltração; empregador; riscos contingentes de veículos terrestres motorizados; Falhas de Profissionais da Área Médica; Obras Cíveis e/ou Instalações e Montagens (para pequenas obras), incluindo: erro de projeto, responsabilidade civil cruzada, danos materiais causados ao proprietário da obra; Guarda de Veículos de Terceiros (Compreensiva), incluindo: alagamento/inundação, danos ao veículo decorrentes da existência, uso e conservação dos imóveis; danos morais puros; danos morais (todas as coberturas acima descritas); prejuízo e/ou perdas financeiras indiretos.

8. Encargos e taxa de administração

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês anterior ao mês do seu pagamento, observado o mínimo de R\$ 30 por mês que atualizado para 31 de dezembro de 2016 corresponde a R\$ 40, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO, que deverá ser pago diretamente à Administradora; e (b) valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante no Regulamento do Fundo, aplicada pelo prestador de serviço.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2016 foi de R\$ 518 (2015 - R\$ 486), e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base 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 último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento e respeitado o disposto no Regulamento. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

	2016	2015
Lucro líquido do exercício	15.657	11.578
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	2.858	9.035
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(73)	554
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	(242)	(764)
Garantia de rentabilidade (apropriada em 2015 e recebida em 2016)	966	(966)
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	508	527
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	19.674	19.964
Constituição de reserva para contingência	(302)	-
Retenções/adições por benfeitorias e obras em andamento	(174)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(476)	-
Rendimentos apropriados	19.198	19.964
Rendimentos (a distribuir)	(3.586)	(3.379)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	3.379	3.290
Rendimentos líquidos pagos no exercício	18.991	19.875
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	97,58%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	476	-

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 8,54 (oito reais e cinquenta e quatro centavos) e em 2015 de R\$ 8,94 (oito reais e noventa e quatro centavos).

10. Patrimônio Líquido

a) Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2016 está composto de 2.223.060 cotas (2015 - 2.223.060 cotas), com valor de R\$ 0,10 cada (2015 - R\$ 0,10), totalizando R\$ 222.306 (2015 - R\$ 222.306).

b) Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos nos exercícios anteriores de R\$ 9.782, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

c) Reserva de contingências

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Durante o exercício o Fundo constituiu reserva de contingência no valor de R\$ 302 (2015 - R\$ 0).

d) Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na Notas 3.3 e 3.7 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2016, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no exercício) foi positivo em 8,28% (2015 - positivo em 5,86%).

12. Encargos debitados ao Fundo

	2016		2015	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento (manutenção)	734	0,39%	446	0,23%
Despesas com atualização monetária - (Nota 18(b))	512	0,27%	533	0,27%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	28	0,01%	19	0,01%
Descontos concedidos	395	0,21%	166	0,08%
Taxa de administração - Fundo	518	0,28%	486	0,25%
Taxa de fiscalização da CVM	41	0,02%	33	0,02%
Despesa da avaliação	11	0,01%	10	0,01%
Despesas de auditoria	68	0,04%	-	0,00%
Outras despesas operacionais	60	0,03%	29	0,01%
	2.367	1,26%	1.722	0,87%

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

Para 31 de dezembro de 2016, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 187.989 (2015 - R\$ 197.089).

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

14. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda de alguns desses processos foram avaliadas como prováveis e possíveis. Em 31 de dezembro de 2016, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como provável montam a R\$ 762 - (2015 - R\$ 762) e como possível montam a R\$ 0 - (2015 - R\$ 0). Para os processos cujas probabilidades de perda estimadas pelo advogado são prováveis foi constituída provisão.

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A..

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas Notas 5 e 8.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

· Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

· Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

· Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	417	-	-	417
Propriedades para investimento	-	-	193.650	193.650
	417	-	193.650	194.067

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2015:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	1.084	-	-	1.084
Propriedades para investimento	-	-	195.894	195.894
	1.084	-	195.894	196.978

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na Nota 7 (Propriedades para investimento).

18. Outras informações

- a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- b) Provisões e contas a pagar no montante de R\$ 7.860 (2015 - R\$ 7.479), está composto, substancialmente por valores de responsabilidade do Fundo referentes às benfeitorias do imóvel no valor de R\$ 7.752 (2015 - R\$ 6.820), que estão sendo pagos em 36 parcelas, vencendo a parcela final em dezembro de 2019, corrigidas pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM.

19. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2016 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Antônio Carlos Freire da Silva
Contador
CRC: SP- 266.603/O-3

Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Diretora
CPF: 028.107.287-63