



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

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E
EXTRAORDINÁRIA DO DIA 23 DE ABRIL DE 2018**

Prezado Sr. Cotista,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FLORIPA SHOPPING** (“Fundo”), convocou, em 22 de Março de 2018, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 23 de Abril de 2018, às 9:30h, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

Em Assembleia Geral Ordinária:

- (i) Examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017;

Em Assembleia Geral Extraordinária:

- (ii) Aprovar a aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam:
 - a. cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas;
 - b. certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas; e
 - c. letras de crédito imobiliário – LCI emitidas pela Administradora ou pessoas a ela ligadas.

Para esta deliberação será exigido o quórum qualificado de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo para sua aprovação;

- (iii) Deliberar sobre a emissão e distribuição pública de novas cotas do Fundo (“3ª Emissão”), nos termos do artigo 10 do Regulamento do Fundo, e da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), bem como nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16



de janeiro de 2009, conforme alterada (“ICVM 476”) nas condições especificadas na Proposta da Administradora, disponível nesta data no seguinte link:

<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>

Acessar “Fundos BTG Pactual” e na sequência “FII Floripa Shopping”; e

- (iv) Deliberar sobre a contratação da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, para liderar a distribuição pública com esforços restritos de colocação das cotas da 3ª Emissão na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços, deliberação para a qual será exigido o quórum qualificado de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo para aprovação.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora propõe a aceitação da matéria do item (ii) da pauta do dia, dado que o fluxo financeiro operacional do Fundo seria otimizado com a redução dos riscos inerentes as movimentações dos recursos entre contas de bancos diferentes e com um número menor de transferências necessárias para realizar as aplicações financeiras. Além disso, a gama de opções de investimento do fundo seria ampliada permitindo a diversificação da carteira e gerando valor para o cotista. Por fim, o grupo BTG PACTUAL é um dos líderes no segmento de Asset Management com uma equipe de gestores altamente qualificada e especializada em diferentes estratégias como Renda Fixa, Renda Variável, Private Equity, Real Estate, entre outras.

Ademais, a Administradora também propõe a aprovação dos itens (iii) e (iv), sobre a emissão e distribuição pública das cotas da 3ª Emissão do Fundo, com as seguintes condições:

Coordenador Líder: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 (“Coordenador Líder”).

Valor Total da Oferta Restrita, na Data da Emissão: até R\$ 4.409.873,00 (quatro milhões, quatrocentos e nove mil, oitocentos e setenta e três reais), sendo que o referido valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido).

Valor unitário das cotas: O valor unitário das cotas da 3ª Emissão será, em 23/04/2018 (“Data de Emissão”), de R\$ 1.079,00 (um mil e setenta e nove reais) (“Valor da Cota”), sendo que o Valor da Cota não inclui o Custo Unitário de Distribuição que deverá ser acrescido ao Valor da Cota.

Destinação dos Recursos: Para fazer frente ao pagamento das obras relacionadas à expansão do Shopping, considerando as obrigações decorrentes do contrato de locação no formato *Built to Suit* (“BTS”) firmado em 07/02/2018 com a Locatária do Ed. Floripa Corporate (RD Resultados Digitais), bem como para as obras das áreas que serão locadas para duas novas locatárias, cujas negociações estão em estágio avançado e em processo de finalização, sendo certo que, caso o Fundo não participe, na proporção de suas cotas condominiais das obras mencionadas acima, este será diluído em relação aos demais condôminos, na mesma proporção da nova área construída, qual seja, 5,60% (cinco inteiros e sessenta centésimos por cento)



passando sua participação no empreendimento após diluição para 29,77% (vinte e nove inteiros e setenta e sete centésimos por cento).

Assim, propomos a aceitação pelos Cotistas do Fundo da realização da 3ª Emissão de cotas do Fundo, de forma que o Fundo não seja diluído e possa honrar com as obrigações assumidas no BTS, promovendo a expansão da loja locada à RD Resultados Digitais e à Serpro.

A locação firmada será de grande importância para o Shopping, e a expectativa dos empreendedores é que melhore o fluxo de pessoas, o que poderá vir a impactar por consequência, na *performance* de vendas das lojas e estacionamento e, indiretamente, no resultado do Fundo.

Número de Novas Cotas: 4.087 (quatro mil e oitenta e sete) cotas.

Emissão / Série: 3ª Emissão / Série Única

Distribuição Parcial da Oferta Restrita (“Distribuição Parcial”): no valor de R\$ 2.205.476,00 (dois milhões, duzentos e cinco mil, quatrocentos e setenta e seis reais), correspondente a 2.044 (duas mil e quarenta e quatro) cotas (“Distribuição Mínima”). Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“ICVM 400”) sendo que eventual saldo de cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingida a Distribuição Mínima.

Prazo da Oferta: Caso ao final do prazo de 6 (seis) meses do seu início, a Oferta Restrita não tenha sido totalmente colocada, o Coordenador Líder terá a faculdade, a seu exclusivo critério, de prorrogá-la nos termos do artigo 8º, §2º da ICVM 476.

Exercício do Direito de Preferência: Observado o disposto no artigo 10, “II” do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas do Fundo o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das cotas da 3ª Emissão na proporção da quantidade de cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção de 0,07919929 (sete milhões novecentos e dezenove mil novecentos e vinte e nove milionésimos) que deverá ser arredondado para baixo até atingir um número inteiro. Não será admitida a subscrição de fração de quotas. O período para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas será de 10 (dez) dias contados da Data de Início do Direito de Preferência, a ser assim definida em Fato Relevante a ser publicado pelo Fundo, caso a 3ª Emissão seja aprovada (“Período de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder exclusivamente a outros cotistas do Fundo, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, exclusivamente junto a Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, instituição escrituradora das cotas do Fundo (“Instituição Escrituradora”), observados os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora durante o Período de Preferência, em qualquer uma das seguintes agências especializadas da Instituição Escrituradora, a saber:

- **Agência Especializada Valores Mobiliários - Rio De Janeiro/RJ**
Av. Almirante Barroso, 52 - 2º andar;



• **Agência Especializada Valores Mobiliários - São Paulo/SP**

R. Boa Vista, 176 - 1 Subsolo – Centro, e;

Em caso de falha e/ou não pagamento pelos cotistas e/ou pela corretora de sua preferência na respectiva data de liquidação, terão os seus pedidos de subscrição cancelados, não sendo o Fundo, a Administradora, nem o Coordenador Líder e nem a B3 responsáveis por quaisquer perdas, demandas, prejuízos ou danos incorridos pelo Cotista. Os valores eventualmente depositados por tal Cotista deverão ser integralmente devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos, eventualmente incidentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados do cancelamento do seu pedido de subscrição.

Caso a totalidade das cotas da 3ª Emissão seja subscrita no Período de Preferência, considerando inclusive a subscrição por intermédio da cessão do Direito de Preferência conforme acima indicado, a totalidade das cotas da 3ª Emissão será destinada exclusivamente aos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência.

Taxa de ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da 3ª Emissão.

Custo unitário de Distribuição: Cada investidor pagará pela subscrição e integralização de cada cota da 3ª Emissão, o valor de R\$ 1.106,89 (um mil, cento e seis reais e oitenta e nove centavos), correspondente ao valor de R\$ 1.079,00 (um mil e setenta e nove reais) acrescidos de 2,58% (dois inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento), acrescido dos custos unitários de distribuição, inclusive, a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder, os quais equivalem à R\$ 27,89 (vinte e sete reais e oitenta e nove centavos) por cota (“Custo Unitário de Distribuição”).

Aplicação Inicial Mínima conforme itens: no valor de R\$ 1.000.233,00 (um milhão, duzentos e trinta e três reais), correspondente a 927 (novecentos e vinte e sete) cotas, sendo que o referido valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do direito de preferência.

Forma de distribuição: As cotas da 3ª Emissão serão distribuídas publicamente com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder, nos termos da ICVM 476, em mercado de Bolsa administrado pela B3.

Tipo de distribuição: Primária.

Regime de colocação: A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços, de forma discricionária pelo Coordenador Líder, após o encerramento do Período de Preferência.

Público-alvo: As cotas 3ª Emissão poderão ser subscritas por investidores profissionais, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor, sem prejuízo do direito de preferência que poderá ser exercido por qualquer cotista do Fundo na forma acima indicada.



Negociação das cotas no mercado secundário: Mercado de Bolsa (Segmento BOVESPA) administrado e operacionalizado pela B3.

O Preço de Emissão foi fixado em observância ao disposto no inciso “I” do artigo 10 do Regulamento do Fundo, com base na média simples do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário, durante o período dos últimos 3 (três) meses. Os Cotistas poderão examinar, na sede da Administradora, os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação em Assembleia.

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FLORIPA SHOPPING**
(Favor encaminhar dúvidas ou solicitação para o e-mail sh-contato.fundoimobiliario@btgpactual.com)