



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING JARDIM SUL
CNPJ/MF N.º 14.879.556/0001-93

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
DO DIA 25 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 SHOPPING JARDIM SUL** (“Fundo”), convocou, em 26 de Março de 2018, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 25 de Abril de 2018, às 16:30h, 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) A alteração da redação dos seguintes artigos do regulamento do Fundo, em decorrência da regulamentação em vigor, para que passem a vigorar com a seguinte redação:

Art. 26 - A taxa de administração será de até 0,50% (cinquenta centésimos por cento), composta de: (a) valor fixo equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), 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; e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago a terceiros, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 deste regulamento, aplicada pelo prestador de serviço.

Art. 43 - O FUNDO poderá ter até 3 (três) ou mais representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (iv) Deliberar sobre a emissão e distribuição pública de novas cotas do Fundo (“2ª Emissão”), nos termos do artigo 18 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 Shopping Jardim Sul”; e
- (v) 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 de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, para liderar a distribuição pública com esforços restritos de colocação das cotas da 2ª 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.



A Administradora também propõe a aceitação do item (iii) dado que a alteração na redação do regulamento é devida em decorrência da regulamentação em vigor.

Ademais, a Administradora também propõe a aprovação dos itens (iv) e (v), sobre a emissão e distribuição pública das cotas da 2ª 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\$ 2.900.090,00 (dois milhões novecentos mil e noventa 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 2º Emissão será, em 25/04/2018 (“Data de Emissão”), de R\$ 79,00 (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 ao Capex 2018 do shopping. As obras incluem:

1. Regularização Imobiliária para a obtenção do Habite-se total do imóvel. Será executada a sala 03 do teatro com mezanino e depósito; área da sala 4 – Rooftop Cultural; adequação dos níveis das escadas externas de acesso; adequação dos itens exigidos no AVS; adequação dos mezaninos de algumas lojas; novo banheiro do piso térreo; área de coleta de lixo e adequação de áreas permeáveis.
2. Capex de Infraestrutura para a substituição de parte das escadas rolantes, substituição dos fancoils e substituição dos painéis BT.
3. Capex de melhoria para reestruturação da infraestrutura de mídia.
4. Capex para o projeto de revitalização, pintura e limpeza da fachada.

Assim, propomos a aceitação pelos Cotistas do Fundo da realização da 2ª Emissão de cotas do Fundo, de forma que o Fundo não seja diluído e possa honrar com o Capex 2018 em sua proporção, conforme cláusula sexta da Convenção de Condomínio, ANEXO I.

Número de Novas Cotas: 36.710 (trinta e seis mil cotas setecentas e dez cotas) cotas.

Emissão / Série: 2ª Emissão / Série Única

Distribuição Parcial da Oferta Restrita (“Distribuição Parcial”): no valor de R\$ 1.389.768,00 (um milhão, trezentos e oitenta e nove mil, setecentos e sessenta e oito reais), correspondente a 17.592 (dezessete mil e quinhentas e noventa e duas) 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 20, “II” do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas do Fundo o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das cotas da 2ª Emissão na proporção da quantidade de cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção de 0,01651327 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 2ª 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 2ª 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 2ª 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 2ª Emissão.

Custo unitário de Distribuição: Cada investidor pagará pela subscrição e integralização de cada cota da 2ª Emissão, o valor de R\$ 81,32 (oitenta e um reais e trinta e dois centavos), correspondente ao valor de R\$



79,00 (setenta e nove reais) acrescidos de 2,94% (dois inteiros e noventa e quatro centésimos por cento), acrescido dos custos unitário s de distribuição, inclusive, a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder, os quais equivalem à R\$ 2,32 (dois reais e trinta e dois centavos) por cota (“Custo Unitário de Distribuição”).

Aplicação Inicial Mínima conforme itens: no valor de R\$ 1.000.061,00 (um milhão e sessenta e um reais), correspondente a 12.659 (doze mil, seiscentas e cinquenta e nove) 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 2ª 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 2ª 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.

Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472 c/c o Art. 70 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014. As deliberações da assembleia geral ordinária deverão ser tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes. As deliberações tomadas em assembleia geral extraordinária deverão ser tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, exceto o item (iii) que poderá ser tomado por maioria de votos dos cotistas presentes, por deliberação da CVM, e o item (iv). 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 SHOPPING JARDIM SUL**

(Favor encaminhar dúvidas ou solicitação para o e-mail sh-contato.fundoimobiliario@btgpactual.com)

ANEXO I

Cláusula Sexta – Do Não Aporte e da Diluição da Participação

6.1 Na hipótese de qualquer das Partes inadimplir com a obrigação de aportes que venham a ser deliberados pela Assembleia do Condomínio Civil em decorrência de Despesas Extraordinárias ("Parte Inadimplente"), restará a mesma sujeita ao pagamento de (i) correção monetária do valor devido pela variação do IGP-M, (ii) juros de 1% a.m. (um por cento ao mês), e (iii) uma multa moratória equivalente a 10% (dez por cento) do valor em atraso corrigido e acrescido de juros, calculada, pro rata temporis, desde a data em que o pagamento seria devido até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios"). As penalidades ora previstas serão devidas às demais Partes na proporção de suas participações no Imóvel, descontada a participação da Parte Inadimplente.

6.1.1 Dado que a realização dos aportes é uma faculdade e não uma obrigação, fica estabelecido que esta penalidade somente será aplicável e, portanto, uma parte ser considerada inadimplente, na hipótese de ter havido manifestação positiva pela Parte (seja o Fundo, a BR Malls ou outro eventual condômino) de realização do aporte e tal aporte não ser realizado ou ser realizado fora do prazo de 30 (trinta) dias a contar da assembleia do Condomínio Civil na qual o aporte foi deliberado e aprovado, sendo que no caso específico do Fundo, desde que haja disponibilidade na Reserva de Contingência do Fundo para cobrir tal aporte. Não havendo disponibilidade na Reserva de Contingência do Fundo, seja para o aporte em si, seja para o eventual pagamento da penalidade prevista na cláusula 5.1, este poderá realizar referidos pagamentos em até 15 dias do encerramento, com êxito na colocação integral, de uma oferta pública de cotas para angariar os recursos necessários para o referido

aporte, sendo que até o fim da oferta não poderá transcorrer mais do que 240 (duzentos e quarenta) dias.

6.1.2 Fica desde já estabelecido que, em sendo de interesse da BR Malls efetuar o aporte antes dos prazos indicados na cláusula 6.1.1, tanto da sua parte, quanto da parte do Fundo, poderá ela fazê-lo e ter o valor relativo à Fração Ideal – Fundo reembolsado pelo Fundo após o decurso de 30 (trinta) dias dos prazos previstos na cláusula anterior para aporte do Fundo, aplicando-se, para tanto, o previsto nas cláusulas 5.4 acima.

6.2. Diluição de Participação: Caso (i) qualquer das Partes opte por não realizar o aporte que venha a ser deliberado em assembleia geral; (ii) o Fundo, optando por realizar o aporte, não obtenha êxito na colocação integral de uma oferta pública de cotas para angariar recursos para fazer frente ao aporte ou não conclua a oferta no prazo de 240 (duzentos e quarenta) dias previsto, ou (iii) qualquer das Partes seja caracterizada como Parte Inadimplente, estará sujeita aos termos do parágrafo único do artigo 1.316 do Código Civil Brasileiro, de modo que a Parte Adimplente terá o direito de adquirir a Fração Ideal correspondente ao montante devido pela parte que deixou de realizar o aporte, incluindo, exclusivamente para a hipótese do item "iii" ora mencionado os eventuais Encargos Moratórios incidentes sobre o valor que deixou de ser aportado.

6.3 Da mesma forma, na hipótese de incidência do quanto previsto na cláusula 5.3.1 acima, de modo que o Fundo (i) notifique a BR Malls a respeito de sua abstenção na realização de um novo aporte para pagamento do saldo do reembolso devido à BR Malls em razão do pagamento, pela BR Malls, das Despesas Extraordinárias de responsabilidade do Fundo, (ii) deixe de enviar a notificação de que trata a referida cláusula 5.3.1, no prazo ali estabelecido ou (iii) notifique a BR Malls a respeito de sua intenção em realizar o aporte para pagamento saldo do reembolso devido à BR Malls em razão do pagamento, pela BR Malls, das Despesas Extraordinárias de responsabilidade do Fundo, e não realize o referido pagamento no prazo previsto no item 5.3.1, o Fundo também estará sujeito aos termos do parágrafo único do artigo 1.316 do Código Civil Brasileiro, de modo que a BR Malls terá o direito de adquirir a Fração Ideal correspondente ao montante devido pelo Fundo, incluindo, os eventuais Encargos Moratórios incidentes sobre o valor que deixou de ser aportado.

6.4. A Diluição de Participação será calculada com base na proporção entre o valor do aporte que deixou de ser pago e o valor total dos Imóveis, sendo certo que este último equivalerá à média entre o valor constante do laudo de avaliação realizado pelo Fundo em atendimento à Instrução CVM 516/11 no mês de dezembro do ano anterior à data de Diluição de Participação e o valor constante do laudo de avaliação realizado pela BR Malls no mesmo período em atendimento à obrigação estabelecida nas normas internacionais de contabilidade (IFRS), e auditado pela auditoria independente da Companhia.

6.5. Para os fins estabelecidos nas cláusulas 6.2 e 6.3, acima, ficam as Partes obrigadas a adotar as seguintes providências: (i) alterar esta Convenção para refletir as novas participações das Partes e (ii) realizar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente a transferência da correspondente fração ideal do Imóvel para a Parte Adimplente, por meio da celebração da competente escritura pública, tudo de modo a refletir a redução proporcional da participação da Parte Inadimplente no Shopping Jardim Sul, ficando a cargo da Parte a qual acrescer a fração ideal, suportar os custos, emolumentos e tributos incidentes na formalização da referida transferência.

6.6. Independentemente da conclusão formal da diluição prevista nas cláusulas acima, a Parte que aportar pelo quinhão da outra fará imediatamente jus às receitas a ele relativas.