



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING JARDIM SUL
CNPJ/MF N.º 14.879.856/0001-93

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
DO DIA 14 DE JANEIRO DE 2019

Prezado Sr. Cotista,

A **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 28 de Dezembro de 2018, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 14 de Janeiro de 2019, às 14:30h, 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:

- (i) 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
- (ii) 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, n.º 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. Caso não atinja o quórum de 25% para aprovação deste item, fica autorizado o Administrador contratar coordenador líder que não seja parte relacionada com a remuneração de até 2% do valor da oferta.



PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora propõe a aprovação dos itens (i) e (ii), 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”). Caso não atinja o quórum de 25% para aprovação da contratação, fica autorizado o Administrador contratar coordenador líder que não seja parte relacionada com a remuneração de até 2% do valor da oferta.

Valor Total da Oferta Restrita, na Data da Emissão: até R\$ 19.494.020,00 (dezenove milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil e vinte 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 2ª Emissão será, em 14/01/2019 (“Data de Emissão”), de R\$ 65,00 (sessenta e cinco 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, ao Capex e Allowance 2019 e à dívida com a BR Malls referente as despesas extraordinárias arcadas por ela durante o período de garantia de renda mínima do Fundo.

Obras Capex 2018: Aproximadamente R\$ 2.402.000,00 (dois milhões, quatrocentos e dois mil reais), que incluem o projeto de regularização do teatro, o Rooftop cultural, projeto de ar condicionado para os sanitários, adequação de itens exigidos no AVS, substituição de parte das escadas rolantes, adequação dos níveis das escadas externas, limpeza e pintura da fachada, entre outras.

Obras Capex 2019: Aproximadamente R\$ 9.284.000,00 (nove milhões, duzentos e oitenta e quatro mil reais), que incluem substituição dos fancoils, automação de medidores de água e energia, reforma do chiller, reforma dos halls de entrada, reforma da escada fiz central, projeto de comunicação do estacionamento, allowance de novos locatários, entre outras.

Dívida BR Malls: No fechamento de novembro de 2018 a dívida estava acumulada em R\$ 7.782.022,01.

Pode haver alterações nos orçamentos devidos, incluindo, mas não limitadas, a mudanças nos projetos executivos, negociações com fornecedores ou mudanças nos cronogramas. A Administradora informa que as possíveis alterações não excederão o montante total captado e que o todas as informações relevantes serão divulgadas nos termos da regulamentação em vigor.

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 e Capex 2019 em sua proporção, conforme cláusula sexta da Convenção de Condomínio.

Número de Novas Cotas: 299.908 (duzentas e noventa e nove mil, novecentas e oito cotas) cotas.



Emissão / Série: 2ª Emissão / Série Única

Distribuição Parcial da Oferta Restrita (“Distribuição Parcial”): no valor de R\$ 10.210.005,00 (dez milhões, duzentos e dez mil e cinco reais), correspondente a 157.077 (cento e cinquenta e sete mil e setenta e sete cotas) 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 0,13490774 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\$ 66,30 (sessenta e seis reais e trinta centavos), correspondente ao valor de R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais) acrescidos de até 2,00% (dois por cento), acrescido dos custos unitários de distribuição, inclusive, a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder, os quais equivalem à até R\$ 1,30 (um real e trinta centavos) por cota (“Custo Unitário de Distribuição”).

Aplicação Inicial Mínima conforme itens: no valor de R\$ 1.000.025,00 (um milhão e vinte e cinco reais), correspondente a 15.385 (quinze mil, trezentas e oitenta e cinco) 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 20 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 com um desconto de 10%. 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. A deliberação do item (i) deverá ser tomada por maioria de votos dos cotistas presentes em assembleia geral extraordinária, enquanto a deliberação do item (ii) deverá ser tomada por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo.

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)