



São Paulo, 15 de janeiro de 2019.

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

**FATO RELEVANTE**

**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 n° 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM n° 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING JARDIM SUL** (“Fundo”, nos termos do artigo 20 do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”), informa a seus cotistas (“Cotistas”) e ao mercado, que **a partir de 23 de janeiro de 2019** será iniciado o prazo para exercício do Direito de Preferência, que se encerra em **06 de fevereiro de 2019** (“Período de Preferência”), para os cotistas cujas cotas estão integralizadas na data de 16 de janeiro de 2019, no âmbito da oferta com esforços restritos de colocação da 2ª (Segunda) Emissão, Série Única do Fundo (respectivamente, “Cotas” e “Oferta Restrita”).

O valor total da Oferta Restrita é de R\$ 19.494.020,00 (dezenove milhões quatrocentos e noventa e quatro mil e vinte reais) (“Volume Total da Oferta”), correspondente à 299.908 (duzentas e noventa e nove mil novecentos e oito) Cotas, pelo valor unitário de R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais) (“Valor da Cota”), sendo que o referido valor **não inclui o custo unitário de distribuição**, que corresponderá ao valor unitário acrescido de até 2,00% (dois inteiros por cento) dos custos unitários de distribuição, inclusive, a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder da Oferta Restrita abaixo qualificado, os quais equivalem à aproximadamente R\$ 1,30 (um real e trinta centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), assim o valor de cada Cota será de R\$ 66,30 (sessenta e seis reais e trinta centavos).

Será admitida a distribuição parcial da Oferta Restrita, observado o montante mínimo 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, sendo que o referido valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (“Distribuição Parcial”), conforme deliberado e aprovado na Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Jardim Sul, datada de 14 de janeiro de 2019, a qual está em fase de registro junto ao competente Cartório Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, e se encontra disponível para acesso no site da Administradora no endereço

<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste *site*, acessar “FII Shopping Jardim Sul” - “Documentos” - “Ata Geral de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária – 14/01/2019”) (“Ata de Assembleia” ou “Assembleia Geral”).

Nos termos dos incisos II e III do artigo 20 do Regulamento, é assegurado aos detentores de Cotas do Fundo por prazo não inferior a 10 dias, o direito de preferência na subscrição das Cotas bem como a cessão do seu direito de preferência entre os próprios cotistas, observado o fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,13490774 na proporção do número de Cotas de sua titularidade (“Direito de Preferência”). Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas.

As cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência, ou seja, fora da Oferta Restrita prevista na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476”), não estão sujeitas à restrição prevista no artigo 13 da Instrução CVM nº 476, sendo que referidas Cotas, devidamente subscritas e integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), após o encerramento da oferta e a autorização da B3.

É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência exclusivamente com outros cotistas (“Cessionários”), total ou parcialmente, tão somente junto à Instituição Escriuradora, e desde que em tempo hábil para que o respectivo Cessionário possa exercê-lo, junto à Instituição Escriuradora, a partir de 23 de janeiro de 2019, inclusive, e até 05 de fevereiro de 2019, inclusive, observados os procedimentos operacionais da Instituição Escriuradora, em qualquer uma das seguintes agências especializadas:

- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS RIO DE JANEIRO  
Av. Almirante Barroso, 52 - 2º andar, e;
- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS SÃO PAULO  
R. Boa Vista, 176 - 1 Subsolo – Centro.

Caso a totalidade das Cotas seja subscrita no âmbito do Período de Preferência, considerando inclusive a subscrição de Cotas após eventual cessão de cotas entre os Cotistas (cessionários), a totalidade das Cotas ofertadas será destinada exclusivamente àqueles que tenham exercido o Direito de Preferência.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escriuradora, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será efetuada de forma discricionária, sob o regime de melhores esforços de colocação, pelo próprio **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, na qualidade de Coordenador Líder (“Coordenador Líder”) da Oferta Restrita junto a investidores aptos a subscreverem cotas em ofertas primárias com esforços restritos de distribuição, e que demonstrem interesse em adquirir as Cotas do Fundo, conforme disposto no Regulamento do Fundo e na Instrução CVM nº 476, na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e no contrato de distribuição da Oferta Restrita.

Recomenda-se aos Cotistas interessados no exercício e/ou na cessão do seu Direito de Preferência que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e da Instituição Escrituradora. A Administradora também está à disposição, pelo e-mail [sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com), para esclarecer quaisquer dúvidas dos Cotistas referentes ao exercício e/ou cessão do Direito de Preferência.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400”) será facultado ao Cotista no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade das Cotas, ou, de uma proporção ou quantidade mínima definida a seu critério, mas que não poderá ser inferior à Distribuição Mínima, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade dos valores mobiliários subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de valores mobiliários efetivamente distribuídos e o número de valores mobiliários originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.

Ao final do prazo de colocação da Oferta Restrita, que será de 6 (seis) meses a contar do seu início, podendo a exclusivo critério do Coordenador Líder ser prorrogado (“Prazo de Colocação”): caso não seja alcançada a colocação da Distribuição Mínima, ou, caso seja alcançada a colocação da Distribuição Mínima, mas não seja satisfeita a condição imposta pelo Cotista no momento da subscrição das Cotas para sua adesão à Oferta na forma do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a Administradora estará obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas na Oferta, os recursos financeiros captados pelo Fundo, e se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação.

As Cotas da Oferta, desde que alcançada a Distribuição Parcial, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *por rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais aos das Cotas objeto das demais emissões do Fundo (“Rendimentos”).

As Cotas da presente Oferta Restrita as quais forem subscritas e integralizadas após o Período de Preferência, ou seja, dentro da Oferta Restrita) serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 após o encerramento da Oferta Restrita e a autorização da B3, sendo que nos termos da Instrução CVM nº 476, referidas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, conforme previsto na regulamentação aplicável.

Atenciosamente,

**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**

Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Jardim Sul