

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ (14.879.856/0001-93)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
e relatório do auditor independente**



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo - SP

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 2018 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 2018, 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 Imobiliários.

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 ao Fundo, 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 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses

principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Reconhecimento de receita dos contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis um principal assunto de auditoria das demonstrações financeiras com base na relevância dos montantes envolvidos e pelas particularidades contidas em cada contrato de locação, especificamente no que se refere a descontos, abatimentos e carências concedidas, conforme divulgado na nota explicativa 8.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita incluíram, mas não foram limitados a:

- Análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- Recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais;
- Análise de uma amostra de contratos, para conferência dos dados utilizados na mensuração da receita;

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 8.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo adotadas pela Administradora do Fundo e derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Determinação do valor justo da propriedade para investimento

Conforme demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 197.440 mil, que representava 104,44% do patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa 7. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da

propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas, metodologia selecionadas, objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo, bem como realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades, além de avaliarmos o nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 10.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 detectam 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 da 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 às 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 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 manter 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 os responsáveis pela governança 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 governança 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os



principais assuntos 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.

São Paulo, 01 de março de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rui Borges', written over a faint circular stamp or watermark.

Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

**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	2018	2017
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5	890	113
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	2.788	2.849
Estacionamento a receber	6.1	341	383
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(897)	(1.049)
Valores a receber da administradora do shopping	6.3	1.581	2.245
Outros créditos		-	1
		4.703	4.542
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		221.303	220.044
Ajuste de avaliação ao valor justo		(23.863)	(24.844)
	7	197.440	195.200
Total do ativo		202.143	199.742
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	10	4.315	2.963
Provisões e contas a pagar	19.2	8.723	2.005
		13.038	4.968
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Provisões e contas a pagar	19.2	-	7.157
Demandas judiciais	15	56	56
		56	7.213
Total do passivo		13.094	12.181
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		222.306	222.306
Gastos com colocação de cotas		(9.782)	(9.782)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		(23.863)	(24.844)
Lucros (prejuízos) acumulados		388	(119)
Total do patrimônio líquido	11	189.049	187.561
Total do passivo e patrimônio líquido		202.143	199.742

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	2018	2017
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	8	12.790	13.147
Receitas de estacionamento	8	3.802	3.657
Receitas de estrutura técnica	8	115	165
Receitas de taxa de transferência	8	12	61
Receitas de recuperação de rendas		5	7
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		71	89
Descontos concedidos	13	(258)	(334)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	152	149
		16.689	16.941
Despesas de propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	981	719
Despesas administrativas do empreendimento	13	(1.437)	(887)
Despesas de comissões	13	(718)	-
Taxa de administração - Imóvel	13	(727)	(1.895)
		(1.901)	(2.063)
Resultado líquido de propriedades para investimento		14.788	14.878
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		45	70
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(9)	(16)
Rendimento de renda fixa - repasse		10	24
		46	78
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	13	(15)	(15)
Despesas de auditoria	13	(31)	(30)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(587)	(546)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(36)	(35)
Despesas de passivos contingentes	13 e 15	-	(911)
Receitas (despesas) com atualização monetária, juros e multas	13	(541)	25
Outras receitas (despesas) operacionais		12	688
		(1.198)	(824)
Lucro líquido do exercício		13.636	14.132
Quantidade de cotas integralizadas	11	2.223.060	2.223.060
Lucro por cota integralizada - R\$		6,13	6,36
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		85,04	84,37

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	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2016		222.306	(9.782)	302	(25.563)	(1.643)	185.620
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	14.132	14.132
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	-	719	(719)	-
Reversão de reserva de contingência	11	-	-	(302)	-	302	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	-	(12.191)	(12.191)
Em 31 de dezembro de 2017	11	222.306	(9.782)	-	(24.844)	(119)	187.561
Gastos com colocação de cotas	11	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	13.636	13.636
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	-	981	(981)	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	-	(12.148)	(12.148)
Em 31 de dezembro de 2018	11	222.306	(9.782)	-	(23.863)	388	189.049

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

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	12.593	13.084
Recebimento de receitas de estrutura técnica	115	165
Recebimento de receitas de estacionamento	3.844	3.553
Recebimento de receitas de taxa de transferência	12	61
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	71	89
Recebimento de receita com recuperação de renda	5	7
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	(1.437)	(887)
Pagamento de despesas de comissões	(570)	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(580)	(545)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(2.422)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(36)	(35)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	631	(146)
Pagamento de passivos contingentes	-	(1.630)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(9)	(16)
Caixa líquido das atividades operacionais	12.217	13.700
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	(722)	398
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(699)	(1.284)
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.421)	(886)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(10.796)	(12.814)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(10.796)	(12.814)
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	13.636	14.132
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(981)	(719)
Receitas (despesas) com atualização monetária, juros e multas	541	(25)
Despesas de passivos contingentes	-	911
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(152)	(149)
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	48	66
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(875)	(516)
Caixa líquido das atividades operacionais	12.217	13.700

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 2018 e 2017

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 - SP 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.

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 B3, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2018, realizada em 28 de dezembro de 2018, com valor da cota de R\$ 70,69 (setenta reais e sessenta e nove centavos) e 31 de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 81,06 (oitenta e um reais e seis 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 2018 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 01 de março de 2019.

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 correntes e não correntes

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 e passivos 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 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.
- . Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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.
- . Contas 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

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.

**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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, 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.

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.

3.8 Lucros por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

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 2018 e 2017

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.

**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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

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.

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, 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% (noventa 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.

**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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

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.

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

	2018	2017
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	890	66
(b) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF	-	47
	890	113

- (a) Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estão compostos 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.
- (b) Em 31 de dezembro de 2017, 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.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis e estacionamento a receber

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas e estacionamento.

Aluguéis a receber no montante de R\$ 2.788 (2017 - R\$ 2.849) compreendem aluguéis vencidos e vincendos relativos às lojas ocupadas do Shopping.

Estacionamento a receber no montante de R\$ 341 (2017 - R\$ 383), compreendem a valores a receber, vencidos e vincendos relativos a utilização do estacionamento do Shopping.

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

Prazo	2018	2017
A vencer	2.123	1.521
Vencidos até 120 dias	311	985
Vencidos de 121 a 180 dias	25	21
Vencidos de 181 a 360 dias	55	57
Vencidos acima de 360 dias	615	648
	3.129	3.232

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	2018	2017
Vencidos de 121 a 180 dias	(25)	(21)
Vencidos de 181 a 360 dias	(55)	(57)
Vencidos acima de 360 dias	(615)	(648)
Efeito vagão ("arrasto")	(202)	(323)
	(897)	(1.049)

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	2018	2017
Saldo no início do exercício	(1.049)	(1.198)
Constituição da provisão	(173)	(283)
Reversão da provisão	325	432
Saldo ao final do exercício	(897)	(1.049)

6.3 Valores a receber da administradora do shopping

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo em aberto no valor de R\$ 1.581 (2017 - R\$ 2.245), refere-se substancialmente: (i) o valor de R\$ 1.205 são provenientes de receitas de dezembro de 2018, já recebidos do shopping pela Administradora, ainda não repassados ao Fundo (2017 - R\$1.511); (ii) o valor de R\$ 324 (2017 - R\$ 734) refere-se a indenização a receber do seguro acionado pelo condomínio conforme Nota 19.6.

7. Propriedades para investimento

Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 2018	Valor justo de 2017
Corresponde a 40% do Shopping Jardim Sul, localizado na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro, Cidade e Estado de São Paulo, registrado sob as matrículas nsº 311.650 a 311.920 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 95.519,00 m².	197.440	195.200
	197.440	195.200

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

Saldo em 31 de dezembro de 2016	193.650
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	831
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	719
Saldo em 31 de dezembro de 2017	195.200
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1.259
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	981
Saldo em 31 de dezembro de 2018	197.440

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os valores de mercado correspondentes ao imóvel estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE, datados de 9 de novembro de 2018 e dezembro de 2017, e formalmente aprovados pela Administração em 31 de janeiro de 2019 e fevereiro de 2018, respectivamente.

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 (2017 - 10 anos);

(c) Taxa de desconto: 9,00% ao ano (2017 - 9,50% ao ano);

(d) Taxa de capitalização: 8,00% ao ano (2017 - 8,00% ao ano).

Em 31 de dezembro de 2018, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 1,70% (2017 - 0,54%).

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("especialistas") é uma empresa global em serviços imobiliários e possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). A CBRE atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado, tais como instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais como para avaliação de carteiras imobiliárias.

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

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Shopping Jardim Sul	(1)	130.637

(1) O imóvel acabado para renda do Fundo encontra-se segurado por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

8. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 compreendem aluguéis das áreas ocupadas, quiosques, taxa de transferência e estacionamento na proporção de 40% do empreendimento no valor de R\$ 16.719 (2017 - R\$ 17.030). A unidade de locação do shopping center é a loja, pela qual o inquilino paga uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

**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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

9. Encargos e taxa de administração

A taxa de administração é 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 (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 do regulamento, aplicada pelo prestador de serviço.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2018 foi de R\$ 587 (2017 - R\$ 546), e é calculada e paga à Administradora mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

10. 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. 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. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2018	2017
Lucro líquido do exercício	13.636	14.132
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(981)	(719)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(152)	(149)
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	337	(93)
Valores a receber	(323)	-
Passivos contingentes	-	(706)
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	271	368
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	12.788	12.833
Constituição de reserva para contingência	-	302
Retenções/adições por benfeitorias e obras em andamento	(640)	(944)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(640)	(642)
Rendimentos apropriados	12.148	12.191
Rendimentos (a distribuir)	(4.315)	(2.963)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	2.963	3.586
Rendimentos líquidos pagos no exercício	10.796	12.814
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	95,00%	95,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	640	642

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 4,86 (quatro reais e oitenta e seis centavos) e em 2017 foi de R\$ 5,76 (cinco reais e setenta e seis centavos).

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2018 está composto de 2.223.060 cotas (2017 - 2.223.060 cotas), com valor de R\$ 0,10 cada (2017 - R\$ 0,10), totalizando R\$ 222.306 (2017 - R\$ 222.306).

11.2 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 9.782, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.3 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 de 2017, o Fundo reverteu a reserva de contingência no valor de R\$ 302.

11.4 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.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 7,27% (2017 - positivo em 7,61%).

**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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

13. Encargos debitados ao Fundo

	2018		2017	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento	1.437	0,76%	887	0,48%
Despesas com atualização monetária, juros e multas	541	0,29%	-	0,00%
Taxa de administração - Imóvel	727	0,39%	1.895	1,02%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	9	0,00%	16	0,01%
Descontos concedidos	258	0,14%	334	0,18%
Despesas de comissões	718	0,38%	-	0,00%
Taxa de administração - Fundo	587	0,31%	546	0,29%
Taxa de fiscalização da CVM	36	0,02%	35	0,02%
Despesa da avaliação	15	0,01%	15	0,01%
Despesas de auditoria	31	0,02%	30	0,02%
Despesas de passivos contingentes	-	0,00%	911	0,49%
	4.359	2,32%	4.669	2,52%

Para 31 de dezembro de 2018, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 188.771 (2017 - R\$ 186.594).

14. 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.

15. 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 2018, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como provável montam a R\$ 56 - (2017 - R\$ 56) e como possível montam a R\$ 35 - (2017 - R\$ 192). Para os processos cujas probabilidades de perda estimadas pelo advogado são prováveis foi constituída provisão.

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas Notas 5 e 9.

18. 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 2018:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	890	-	-	890
Propriedades para investimento	-	-	197.440	197.440
	890	-	197.440	198.330

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	113	-	-	113
Propriedades para investimento	-	-	195.200	195.200
	113	-	195.200	195.313

**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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

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

19. Outras informações

- 19.1** 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 2018, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 19.2** Provisões e contas a pagar no montante de R\$ 8.723 (2017 - R\$ 9.162), está composto, substancialmente por valores de responsabilidade do Fundo referentes às benfeitorias do imóvel no valor de R\$ 8.258 (2017 - R\$ 7.157), que estão sendo pagos em 36 parcelas, vencendo a parcela final em dezembro de 2019, corrigidas pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, taxa de administração do imóvel no valor de R\$ 201 (2017 - R\$1.895) e comissão no valor de R\$ 147 (2017 - R\$ 0).
- 19.3** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul, proprietário de 40% do Empreendimento Shopping Jardim Sul ("Shopping"), divulgou fato relevante em 9 de fevereiro de 2018, comunicando aos seus cotistas e ao mercado em geral que, conforme divulgado no Relatório Mensal de Dezembro/2017, em razão de uma falha operacional do prestador de serviços, as parcelas relativas às taxas de administração, de comercialização das lojas e de comercialização de mídia e mall do Shopping, referentes ao período entre Setembro de 2016 (quando passaram a ser devidas) e Novembro de 2017, não estavam sendo periodicamente cobradas junto ao Fundo. Por esta razão, ao receber tal cobrança, na qual os valores foram considerados com a respectiva correção monetária, esta Administradora iniciou uma série de negociações com o prestador de serviços, com o objetivo de isentar o Fundo do pagamento da correção monetária, o que foi concluído com sucesso, evitando assim um impacto negativo aos cotistas do Fundo, passando o Fundo a dever o valor equivalente a R\$ 1.778.454,83. Ainda de acordo com as negociações realizadas pela Administradora, tal valor será pago em 6 parcelas, sendo a primeira parcela no valor de R\$539.706,28 paga em Janeiro/2018, e as demais parcelas no valor de R\$ 247.749,71, a serem pagas no período entre Fevereiro de 2018 e Junho de 2018. A partir do mês de Dezembro de 2017, cuja remuneração será cobrada em Fevereiro de 2018, o Fundo passará a pagar os referidos valores periodicamente, conforme prevê o respectivo contrato.
- 19.4** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul, divulgou fato relevante em 26 de abril de 2018, comunicando aos seus cotistas e ao mercado em geral que, a partir de 04 de maio de 2018 será iniciado o prazo para exercício do Direito de Preferência, que se encerra em 17 de maio de 2018 ("Período de Preferência"), para os cotistas cujas cotas estão integralizadas em 27 de abril de 2018, 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\$ 2.900.090,00 (dois milhões novecentos mil e noventa reais) ("Volume Total da Oferta"), correspondente à 36.710 (trinta e seis mil setecentos e dez) cotas, pelo valor unitário de R\$ 79,00 (setenta e nove reais) ("Valor da Cota"), sendo que o referido valor não inclui o custo unitário de distribuição, que corresponderá ao valor unitário acrescido de 2,94% (dois inteiros e noventa e quatro centésimos 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\$ 2,32 (dois reais e trinta e dois centavos por cota ("Custo Unitário de Distribuição"), assim o valor de cada cota será de R\$ 81,32 (oitenta e um reais e trinta e dois centavos). Será admitida a distribuição parcial da Oferta Restrita, observado o montante mínimo de R\$ 1.389.768,00 (um milhão, trezentos e oitenta e nove mil, setecentos e sessenta e oito reais), correspondente a 17.592 (dezesete mil e quinhentas e noventa e duas) 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 25 de abril de 2018, a qual foi registrada 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 - 25/04/2018") ("Ata de Assembleia" ou "Assembleia Geral"). Para maiores detalhes vide a íntegra do fato relevante.
- 19.5** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul divulgou fato relevante em 18 de maio de 2018, informando a seus cotistas detentores de cotas do Fundo na data-base de 18 de maio de 2018 ("Cotistas") e ao mercado, o fim do prazo para o exercício do direito de preferência ("Direito de Preferência") conferido aos Cotistas no âmbito da oferta com esforços restritos de colocação da 2ª (Segunda) Emissão, Série Única, do Fundo (respectivamente, "Cotas" e "Oferta Restrita"), conforme o disposto nos incisos II e III do artigo 20 do Regulamento e na Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul, datada em 25 de abril de 2018, e registrada perante o Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 27 de 04 de 2018, sob o nº 972705 ("Assembleia Geral"). Durante o prazo para o exercício do Direito de Preferência, de 04 de maio de 2018 à 17 de maio de 2018 ("Período de Preferência"), os Cotistas e eventuais cessionários puderam exercer o Direito de Preferência na subscrição das 36.710 (trinta e seis mil setecentos e dez) cotas emitidas pelo Fundo, que somaram o montante total de R\$ 2.900.090,00 (dois milhões novecentos mil e noventa reais), com preço de emissão de R\$ 79,00 (setenta e nove reais) ("Valor da Cota"). Durante o Período de Preferência, houve a colocação de 329 (trezentas e vinte e nove) Cotas, remanescendo, portanto, 36.381 (trinta e seis mil e trezentas e oitenta e uma) Cotas, no montante de R\$ 2.874.099,00 (dois milhões oitocentos e setenta e quatro mil e noventa e nove reais) foram distribuídas a partir de 18 de maio de 2018 a investidores aptos a subscreverem cotas no âmbito da oferta primária com esforços restritos de distribuição que foi coordenada 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, 5ª 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"). Para maiores detalhes vide a íntegra do fato relevante.
- 19.6** O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul, divulgou fato relevante em 10 de agosto de 2018, comunicando aos seus cotistas e ao mercado em geral que, em complemento ao Fato Relevante de 22/09/2017 referente ao pagamento da indenização determinada no processo nº 0160217-70.2007.8.26.0002 ("Processo") no valor de R\$ 4.041.379,08 (quatro milhões e quarenta e um mil e trezentos e setenta e nove reais e oito centavos), no dia 23/10/2017, o Shopping deu início à execução judicial contra a Seguradora por meio da propositura do processo nº 0071425-88.2017.8.26.0100 para cobrar parte da indenização paga. Com isso, Shopping recebeu o valor de R\$ 1.016.843,55 (um milhão, dezesseis mil, oitocentos e quarenta e três reais e cinquenta e cinco centavos). Diante da participação Fundo no shopping, o Fundo fará jus à 40% do valor recebido, perfazendo o montante de R\$ 406.737,42 (quatrocentos e seis mil, setecentos e trinta e sete reais e quarenta e dois centavos). Dessa forma, distribuição do Fundo foi impactada positivamente em 43,82%, com base na última distribuição de rendimentos. A Administradora ressalta que o valor recebido foi distribuído ao longo do segundo semestre de 2018 de acordo com a Lei Nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Por fim, a Administradora ressalta que ainda continua sendo discutido judicialmente a diferença para ser paga pela Seguradora ao Shopping.

**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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

19.7 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul divulgou fato relevante em 01 de novembro de 2018, informando a seus cotistas ("Cotistas") e ao mercado, o ENCERRAMENTO da distribuição pública de cotas, Série Única, nominativas e escriturais ("Cotas"), em mercado de balcão não organizado, com esforços restritos de distribuição da 2ª Emissão do Fundo ("Oferta Restrita") em 29 de outubro de 2018, e o CANCELAMENTO da Oferta Restrita em razão da não colocação do montante mínimo de distribuição, fixado na Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 25 de abril de 2018, em R\$ 1.389.768,00 (um milhão, trezentos e oitenta e nove mil, setecentos e sessenta e oito reais), correspondente à 17.592 (dezesete mil e quinhentas e noventa e duas) Cotas. Assim, encerrado o Prazo da Oferta Restrita, sem a distribuição mínima, a Instituição Administradora COMUNICA que providenciará: (i) na forma do disposto no art. 13, §2º, I da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e do item "9" do Boletim de Subscrição, o rateio dos recursos financeiros integralizados no Fundo no âmbito da Oferta Restrita por 34 Cotistas, que somaram a quantia de R\$ 26.754,28, incluído os custos da Oferta, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações desses recursos, descontados os tributos incidentes sobre as aplicações. O valor por cada Cota a ser devolvido foi de R\$ 82,99 (oitenta e dois reais e noventa e nove centavos) e a liquidação financeira destes valores foi realizada no dia 12/11/2018. (ii) o cancelamento das Cotas emitidas no âmbito da Oferta Restrita.

20 Eventos subsequentes

20.1 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul divulgou em 14 de janeiro de 2019 a Proposta do Administrador, propondo a aprovação dos itens (i) e (ii), sobre a emissão e distribuição pública das cotas da 2ª Emissão do Fundo, com as seguintes condições: **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 às 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 fix 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.

20.2 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul divulgou fato relevante em 15 de janeiro de 2019, informando 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"). Para maiores detalhes vide a íntegra do fato relevante.

20.3 O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul divulgou fato relevante em 15 de fevereiro de 2019, informando a seus cotistas ("Cotistas") e ao mercado o encerramento, em 15 de fevereiro de 2019, da distribuição pública de cotas, Série Única, nominativas e escriturais ("Cotas"), em mercado de balcão não organizado, com esforços restritos de distribuição da 2ª (Segunda) Emissão do Fundo ("Oferta Restrita"). Foram subscritas e integralizadas as 299.908 (duzentos e noventa e nove mil e novecentos e oito) Cotas da 2ª Emissão, com valor unitário de R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais), perfazendo o montante total colocado de R\$ 19.464.020,00 (dezenove milhões quatrocentos e sessenta e quatro mil e vinte reais). Os custos da Oferta, estimados em R\$ 389.880,40 (trezentos e oitenta e nove mil, oitocentos e oitenta reais e quarenta centavos). A Oferta foi coordenada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM nº 472, na Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009, e posteriores alterações ("Instrução CVM nº 476"), no respectivo contrato de distribuição da Oferta, tendo sido admitida a distribuição parcial da Oferta observado o montante mínimo de R\$ 10.210.005,00 (dez milhões duzentos e dez mil e cinco reais) ("Distribuição Mínima"). A realização da Oferta Restrita foi aprovada mediante Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Jardim Sul datada de 14 de janeiro de 2019, e registrada perante o Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 16 de janeiro de 2019, sob o nº 980924.

**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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado

As Cotas subscritas e integralizadas por meio do exercício do direito de preferência durante o período de preferência ("Período de Preferência"), ou seja, fora da Oferta Restrita, 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 Restrita, o pagamento dos rendimentos aplicáveis e a autorização da B3. No entanto, as Cotas subscritas e integralizadas após o encerramento do Período de Preferência, ou seja, durante a Oferta Restrita, serão admitidas à negociação no mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 após o encerramento da Oferta Restrita e a autorização da B3, sendo que nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, referidas Cotas ficarão bloqueadas no Escriturador e somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.

- 20.4** Em 22 de fevereiro de 2018, o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim efetuou o pagamento no valor de R\$ 8.629.182,09 referente ao capex conforme nota 19.2 e 20.1.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *