



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

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**DO DIA 13 DE AGOSTO DE 2019**

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FLORIPA SHOPPING** (“Fundo”), convocou, em 29 de Julho de 2019, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 13 de Agosto de 2019, às 10:30h, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

**Em Assembleia Geral Extraordinária:**

- (i) Deliberar sobre a emissão e distribuição pública de novas cotas do Fundo (“4ª Emissão”), nos termos do artigo 10 do Regulamento do Fundo, e da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), bem como nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“ICVM 476”) nas condições especificadas na Proposta da Administradora, disponível nesta data no seguinte link: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> Acessar “Fundos BTG Pactual” e na sequência “FII Floripa Shopping”; e

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:**

A Administradora propõe a aceitação da matéria do item (i), sobre a emissão e distribuição pública das cotas da 4ª Emissão do Fundo, com as seguintes condições:

**Emissão / Série:** 4ª Emissão / Série Única

**Tipo de distribuição:** Primária.

**Número de Novas Cotas:** 4.124 (quatro mil e cento e vinte e quatro) cotas.

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

Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que também é Administradora do Fundo), serão arcados pelo Fundo, exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas, a Administradora esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do Fundo, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta Restrita não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**Valor Total da Oferta Restrita, na Data da Emissão:** até R\$ 5.057.467,40 (cinco milhões, cinquenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e quarenta centavos), sendo que o referido valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido).

**Valor unitário das cotas:** O valor unitário das cotas da 4ª Emissão será de R\$ 1.226,35 (um mil duzentos e vinte e seis reais e trinta e cinco centavos) (“Valor da Cota”), sendo que o Valor da Cota não inclui o Custo Unitário de Distribuição que deverá ser acrescido ao Valor da Cota.

**Custo unitário de Distribuição:** Cada investidor pagará pela subscrição e integralização de cada cota da 4ª Emissão, o valor de R\$ 1.256,88 (um mil, duzentos e cinquenta e seis reais e oitenta e oito centavos), correspondente ao valor de R\$ 1.226,35 (um mil e duzentos e vinte e seis reais e trinta e cinco centavos) acrescidos de 2,49% (dois inteiros e quarenta e nove centésimos por cento), acrescido dos custos unitários de distribuição, inclusive, a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder, os quais equivalem à R\$ 30,53 (trinta reais e cinquenta e três centavos) por cota (“Custo Unitário de Distribuição”).

**Destinação dos Recursos:** Para fazer frente ao pagamento dos seguintes investimentos:

**Reforma da fachada:** Devido ao alto nível de desgaste da atual fachada, inclusive com descolamentos de partes da estrutura, uma reforma é necessária. Visando longevidade no investimento, será feita uma reforma total da fachada, aliada a um reposicionamento e modernização do ativo no mercado local;

**Passarela Gourmet:** Para facilitar o acesso de pedestres, será construída nova passarela de acesso;

**Expansão L3:** Dando sequência aos movimentos de expansão feitos recentemente, foi iniciada a construção de novo piso, já com contrato de locação assinado para a nova área, aumentando a ABL e porte do shopping;

**Obras de adequação e segurança:** Aliada à expansão destacada acima, é prevista a realização de parte das obras para tornar o espaço adequado para o novo inquilino. Ademais, também são previstas obras de segurança para resguardar os clientes e lojistas do Floripa Shopping.

Caso o Fundo não participe, na proporção de suas cotas condominiais das obras mencionadas acima, este será diluído em relação aos demais condôminos, na mesma proporção da nova área construída, qual seja, 5,75% (cinco inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) passando sua participação no empreendimento após diluição para 33,44% (trinta e três inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento).



Assim, propomos a aceitação pelos Cotistas do Fundo da realização da 4ª Emissão de cotas do Fundo, de forma que o Fundo não seja diluído e possa honrar com as obrigações mencionadas acima, mantendo o imóvel competitivo para sua exploração comercial, além de reforçar seu posicionamento de mercado.

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

**Exercício do Direito de Preferência:** Observado o disposto no artigo 10, “II” do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas do Fundo o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das cotas da 4ª Emissão na proporção da quantidade de cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção de 0,0740515 que deverá ser arredondado para baixo até atingir um número inteiro. Não será admitida a subscrição de fração de quotas. O período para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas será de 10 (dez) dias contados da Data de Início do Direito de Preferência, a ser assim definida em Fato Relevante a ser publicado pelo Fundo, caso a 4ª Emissão seja aprovada (“Período de Preferência”). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, junto à B3 e ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

**São Paulo:**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar – Itaim Bibi – São Paulo

**Telefones:**

Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações: 3383-2513 ou 3383-2469

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

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

Caso a totalidade das cotas da 4ª Emissão seja subscrita no Período de Preferência, a totalidade das cotas da 4ª Emissão será destinada exclusivamente aos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência.

**Taxa de ingresso:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da 4ª Emissão.

**Aplicação Inicial Mínima conforme itens:** no valor de R\$ 1.226,35 (um mil e duzentos e vinte e seis reais e trinta e cinco centavos), correspondente a 01 (uma) cota, sendo que o referido valor não inclui o Custo



Unitário de Distribuição. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do direito de preferência.

**Direitos das cotas emitidas em relação à distribuição de rendimento:** As Cotas da Oferta, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro 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”).

**Forma de distribuição:** As cotas da 4ª Emissão serão distribuídas publicamente com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder, nos termos da ICVM 476, em mercado de Bolsa administrado pela B3.

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

**Público-alvo:** As cotas 4ª Emissão poderão ser subscritas por investidores profissionais, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor, sem prejuízo do direito de preferência que poderá ser exercido por qualquer cotista do Fundo na forma acima indicada.

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

O Preço de Emissão foi fixado em observância ao disposto no inciso “I” do artigo 10 do Regulamento do Fundo, com base na média simples do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário, durante o período dos últimos 3 (três) meses, aplicado um desconto de 5%. Os Cotistas poderão examinar, na sede da Administradora, os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação em Assembleia.

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

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FLORIPA SHOPPING**  
(Favor encaminhar dúvidas ou solicitação para o e-mail [sh-contato\\_fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:sh-contato_fundoimobiliario@btgpactual.com))