

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER  
CNPJ nº 10.869.155/0001-12

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

Prezado(a)s Cotistas,

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER, inscrito no CNPJ sob o nº 10.869.155/0001-12 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

1. Aprovar a cisão parcial do Fundo (“Cisão Parcial”), com a versão do acervo cindido, que representa 60,064% (sessenta inteiros e sessenta e quatro milésimos por cento) do patrimônio do Fundo, para os Novos Fundos (abaixo definidos), conforme detalhado no Anexo I à presente convocação (“Termos Gerais da Cisão”), e a data-base à ser divulgada no Termo de Apuração (“Data-base”), considerando que:
  - a. conforme descrito nos Termos Gerais da Cisão, a “Parcela Cindida Sierra”, representando a integralidade da participação da cotista Sierra Investimentos Brasil Ltda., inscrita no CNPJ 01.874.077/0001-53 (“Sierra”) no Fundo, será vertida para um novo fundo de investimento imobiliário, que será constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), e o Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175” e “Fundo Sierra”, respectivamente), sendo certo que referida Parcela Cindida Sierra consiste em:
    - (a.i) 17,541% (dezessete inteiros e quinhentos e quarenta e um milésimos por cento) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING PARQUE D PEDRO, devidamente constituído nos termos da Lei 8.668, inscrito no CNPJ sob o nº. 07.224.019/0001-60 (“Fundo PDP”), ou seja, 261.598 (duzentas e sessenta e uma mil quinhentas e noventa e oito) cotas do Fundo PDP, correspondente a 86,740% (oitenta e seis inteiros e setecentos e quarenta milésimos por cento) da participação que o Fundo detém no Fundo PDP (“Proporção Sierra sobre Fundo PDP”), acompanhado dos ativos e passivos relacionados à participação do Fundo no Fundo PDP, pro rata à Proporção Sierra sobre Fundo PDP;
    - (a.ii) 2,598% (dois inteiros e quinhentos e noventa e oito milésimos por cento) do imóvel onde é situado o “Parque Dom Pedro Shopping” (“Imóvel”), correspondente a 17,320% (dezessete inteiros e trezentos e vinte milésimos por cento) da parcela ideal do Imóvel

detida pelo Fundo ("Proporção Sierra sobre Shopping"), acompanhado dos ativos e passivos relacionados ao Imóvel pro rata à Proporção Sierra sobre Shopping na Data-base;

**(a.iii)** valor de disponibilidades (caixa) na Data-base proporcional à posição detida pela Sierra no Fundo e no Fundo PDP, de forma indireta, sendo consideradas, para cálculo da proporção mencionada neste item, as disponibilidades do Fundo e do Fundo PDP de forma conjunta;

**(a.iv)** demais ativos e passivos do Fundo, além dos indicados nos subitens acima, integrarão a Parcela Cindida Sierra pro rata à proporção da Sierra sobre o patrimônio líquido do Fundo na Data-base, atualmente correspondente a 52,099% (cinquenta e dois inteiros e noventa e nove milésimos por cento) ("Proporção Sierra sobre PL") ou à Proporção Sierra sobre Shopping na Data-base, com eventuais ajustes realizados na rubrica de "valores a receber" do Fundo, em valor e na proporção necessários para que a Parcela Cindida Sierra seja equivalente ao patrimônio líquido do Fundo considerado reduzido pela Proporção Sierra sobre PL;

- b. conforme descrito nos Termos Gerais da Cisão, a "Parcela Cindida Sonae" (em conjunto com a Parcela Cindida Sierra a "Parcela Cindida"), representando a integralidade da participação do cotista Parque D. Pedro 1 S.Á.R.L, inscrito sob o nº CNPJ 05.714.740/0001-03 ("Sonae") será vertida para um novo fundo de investimento imobiliário, que será constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei 8.668, e o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Fundo Sonae" e, em conjunto com o Fundo Sierra, os "Novos Fundos"), sendo certo que a referida Parcela Cindida Sonae consiste em:

**(b.i)** 2,682% (dois inteiros e seiscentos e oitenta e dois milésimos por cento) do Fundo PDP, ou seja, 39.991 cotas do Fundo PDP, correspondente a 13,260% (treze inteiros e duzentos e sessenta milésimos por cento) da participação que o Fundo detém no Fundo PDP ("Proporção Sonae sobre Fundo PDP"), acompanhado dos ativos e passivos relacionados à participação do Fundo no Fundo PDP, pro rata à Proporção Sonae sobre Fundo PDP;

**(b.ii)** 0,397% (trezentos e noventa e sete milésimos por cento) do Imóvel, correspondente a 2,648% (dois inteiros e seiscentos e quarenta e oito milésimos por cento) da parcela ideal do Imóvel detida pelo Fundo ("Proporção Sonae sobre Shopping"), acompanhado dos ativos e passivos relacionados ao Imóvel pro rata à Proporção Sonae sobre Shopping na Data-base;

**(b.iii)** valor de disponibilidades (caixa) do Fundo na Data-base proporcional à posição detida pela Sonae no Fundo e no Fundo PDP, de forma indireta, sendo consideradas, para cálculo da proporção mencionada neste item, as disponibilidades do Fundo e do Fundo PDP de forma conjunta; e

- (b.iv)** demais ativos e passivos do Fundo, além dos indicados nos subitens acima, integrarão a Parcela Cindida Sonae pro rata à proporção da Sonae sobre o patrimônio líquido do Fundo na Data-base, atualmente correspondente a 7,965% (sete inteiros e novecentos e sessenta e cinco milésimos por cento) (“Proporção Sonae sobre PL”) ou à Proporção Sonae sobre Shopping na Data-base, com eventuais ajustes realizados na rubrica de “valores a receber” do Fundo, em valor e na proporção necessários para que a Parcela Cindida Sonae seja equivalente ao patrimônio líquido do Fundo considerado reduzido pela Proporção Sonae sobre PL;
- c. em virtude da Cisão Parcial e versão da Parcela Cindida, que representará 60,064% (sessenta inteiros e sessenta e quatro milésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo na Data-Base, para os Novos Fundos, 151.242 (cento e cinquenta e um mil, duzentos e quarenta e duas) cotas de emissão do Fundo e de titularidade da Sierra e da Sonae serão canceladas, com a consequente redução proporcional do patrimônio líquido do Fundo, de forma que o Fundo passará a deter diretamente 12,005% (doze inteiros e cinco milésimos por cento) do Imóvel e deixará de ser cotista do Fundo PDP, conforme descrito nos Termos Gerais da Cisão;
- d. as frações ideais de propriedade de Investimento no Imóvel (de forma direta e indireta), não sofrerão alteração;
- e. o Fundo Sierra, em virtude da incorporação da Parcela Cindida Sierra, conforme subitem “a” acima, sucederá o Fundo e se sub-rogará em todos os direitos e obrigações assumidos pelo Fundo exclusivamente com relação à Parcela Cindida Sierra;
- f. o Fundo Sonae, em virtude da incorporação da Parcela Cindida Sonae, conforme subitem “b” acima, sucederá o Fundo e se sub-rogará em todos os direitos e obrigações assumidos pelo Fundo exclusivamente com relação à Parcela Cindida Sonae;
- g. a Administradora, em conjunto com a instituição administradora dos Novos Fundos, praticará todos os atos necessários junto à CVM, B3, instituições financeiras, cartórios e demais órgãos no sentido de operacionalizar a Cisão Parcial e a incorporação da Parcela Cindida pelos Novos Fundos, conforme aplicável, bem como entregará à CVM as demonstrações contábeis do Fundo relativas à Cisão Parcial, acompanhadas de relatório do auditor independente, na forma da regulamentação aplicável.
- h. a Cisão Parcial estará sujeita às seguintes condições suspensivas:
- (h.i)** contratação, pela Sierra e pela Sonae, das administradoras fiduciárias dos Novos Fundos;
- (h.ii)** confirmação do registro de constituição e funcionamento dos Novos Fundos perante a CVM;
- (h.iii)** adesão dos Novos Fundos à Convenção de Condomínio Civil Pro Indiviso do Imóvel; e

(h.iv) a celebração, entre os Novos Fundos e o Fundo PDP de acordo para regular, dentre outras condições, as obrigações do Fundo Sierra, do Fundo Sonae e do Fundo, na forma do item 3.3 dos Termos Gerais da Cisão, no qual estabelece que quaisquer custos relacionados com as Contingências, conforme definidas nos Termos Gerais da Cisão, sejam arcados pela Sonae e Sierra, nas proporções que cada uma detinha do Fundo (ou seja, SIERRA com 52,10%, SONAE com 7,96% e o próprio Fundo com 39,94%).

2. Aprovar que os custos de convocação e realização desta Consulta Formal sejam arcados pelo Fundo, nos termos do artigo 25, §2º do Regulamento do Fundo, conforme alterada. Ainda, aprovar que os pagamentos (a) do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) devido sobre a transferência de titularidade da fração ideal do Imóvel objeto da Cisão Parcial para os Novos Fundos, (b) dos emolumentos notariais e registrais e (c) das despesas relativas à transferência aos Novos Fundos dos demais ativos e passivos sejam todos arcados pelos Novos Fundos.

## PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

Com o objetivo de interromper novos riscos das autuações pautadas na regra de equiparação do fundo de investimento imobiliário a pessoa jurídica, a Administradora recomenda a aprovação das pautas colocadas em deliberação, pois entende que tratá maior conforto aos cotistas do Fundo, dado que:

1. As frações ideais de propriedade de Investimento no Imóvel (de forma direta e indireta), tanto por parte dos cotistas do FII PQDP e quanto pelas Investidoras, não sofrerão alteração;
2. A cisão não implica qualquer reconhecimento da posição adotada pela Receita Federal do Brasil no auto de infração;
3. O Fundo deixará de ser cotista do FII SHDP – que também foi autuado;
4. Haverá um compromisso dos Novos Fundos detidos pelas Investidoras de arcar com custos relacionados ao auto de infração, considerando as respectivas proporções ideais das Investidoras no Fundo, tomando a data da Cisão como data-base;
5. As Investidoras irão arcar com o ITBI da cisão proposta;
6. A cisão proposta não traz perspectiva<sup>1</sup> de impacto negativo na distribuição de rendimentos do FII PQDP (se compararmos com a últ. distribuição de rendimentos).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

## PROPOSTA PARA CISÃO

FII PARQUE D. PEDRO SHOP.  
CENTER



# Conteúdo da Apresentação



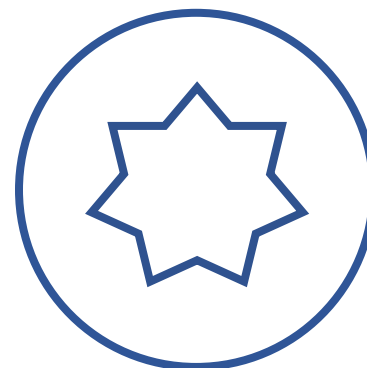
1

Análise do Fundo  
Seção 1



2

Resumo do Processo da  
Receita Federal  
Seção 2



3

Proposta de Cisão  
Seção 3



4

Proposta da  
Administradora  
Seção 4

# Análise do Fundo



## Seção 1



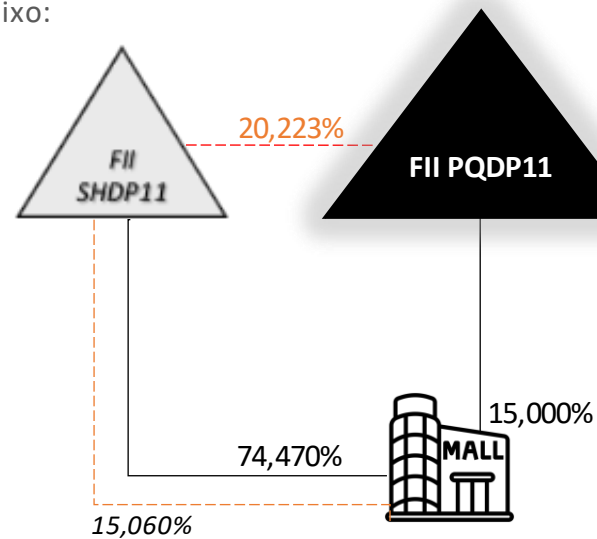
# FII PARQUE D. PEDRO SHOP. CENTER (“Fundo”)

## CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

Perfil: Varejo

Ativos:

- 15,000% do empreendimento Shopping Parque D. Pedro (“Imóvel”).
- 15,060% da fração ideal do Imóvel, de forma indireta, por meio da propriedade de 20,223% das cotas do FII SHDP, o qual, por sua vez, detém 74,470% da fração ideal do Imóvel, conforme demonstrado abaixo:



Valor Patrimonial: R\$ 866.556.432,43 (R\$ 3.441,41/cota).

Valor Laudo Avaliação do imóvel: R\$ 410.545.605,00 (R\$1.630,42/cota)

# Resumo do Processo da Receita Federal



## Seção 2

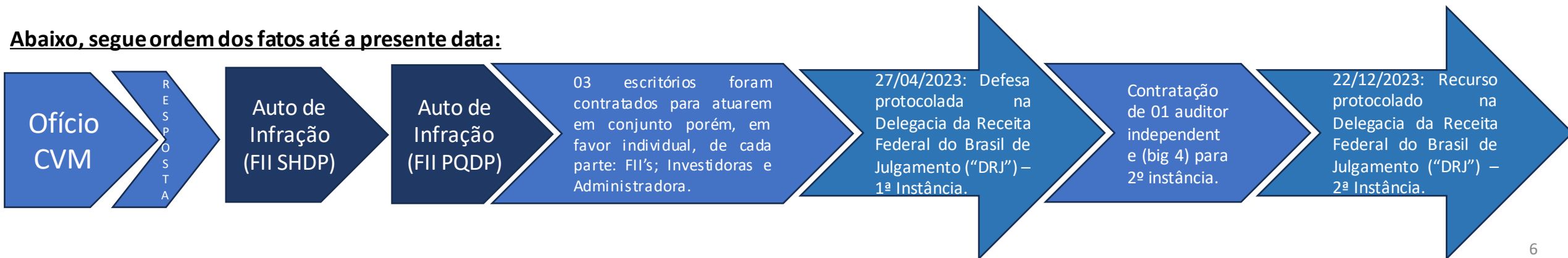


A Receita Federal do Brasil seguiu o entendimento proferido pela CVM no Ofício n.º 16/2021/CVM/SSE, de 18/06/2021, de que o Fundo (FII PQDP) e o FII SHDP (“FII’s”) estariam sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas em virtude do descumprimento do disposto no artigo 2º, da Lei n.º 9.779/1999, conforme Fato Relevante datado de [28/03/2023](#) e [30/03/2023](#).

PARQUE D. PEDRO 1 S.Á.R.L. e ALLOS S.A (“Investidoras”): foram consideradas responsáveis solidárias, pelo fato de que haveria interesse comum na situação que constituiu o fato gerador da obrigação principal, de acordo com o inciso I do artigo 124 da Lei n.º 5.172/1966 (CTN).

BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS (“Administradora”): Responsável pelo cumprimento das obrigações tributárias e acessórias de Fundo de Investimento Imobiliário, sendo solidariamente responsável de acordo com o inciso II do artigo 124 da Lei n.º 5.172, de 1966 (CTN).

**Abaixo, segue ordem dos fatos até a presente data:**



# Proposta da Cisão

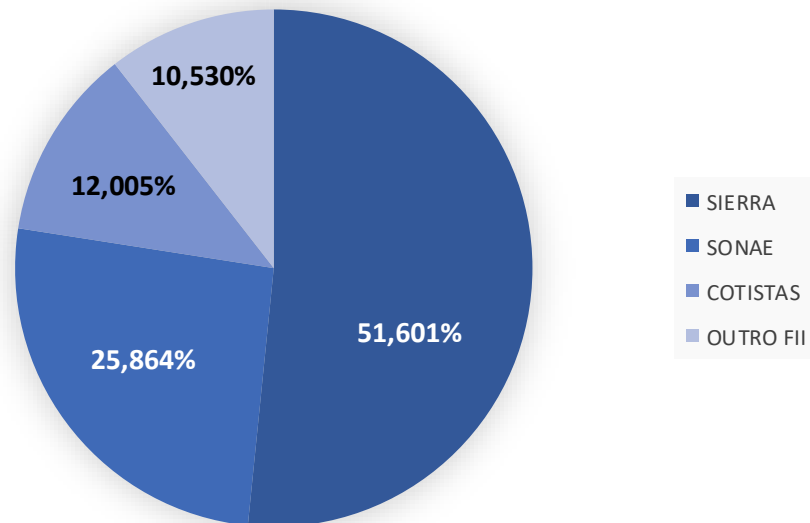


## Seção 3



1. A Cisão Parcial terá como objetivo:  
Manter as atuais frações ideais de Investimento no Imóvel, conforme abaixo;  
Reduzir o risco de nova autuação pelo suposto descumprimento do disposto no artigo 2º, da Lei n.º 9.779/1999 (Jan/2018 – Dez/2021).

### FRAÇÃO IDEAL DAS INVESTIDORAS NO IMÓVEL DE FORMA DIRETA E INDIRETA:



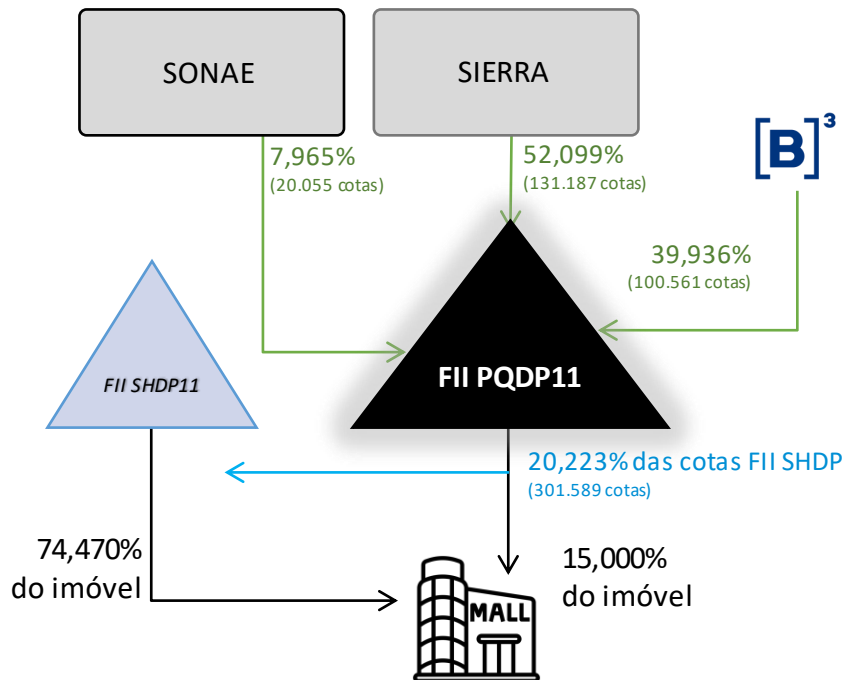
Com o objetivo de reduzir o risco de novas autuações, a participação das investidoras seria cindida e incorporada em outros fundos, fazendo com o que o PQDP11 permanecesse apenas com os demais cotistas.

### BASE DE COTISTAS ATUALMENTE:

FII PQDP	%	Cotas
SIERRA	52,099%	131.187
SONAE	7,965%	20.055
B3	39,936%	100.561
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>251.803</b>

### BASE DE COTISTAS APÓS CISÃO:

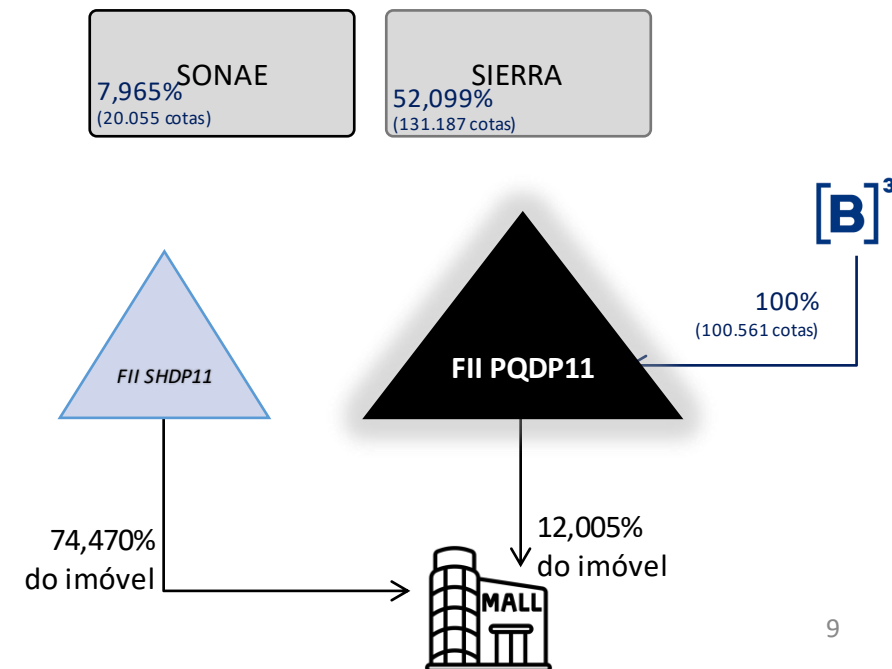
FII PQDP	%	Cotas
SIERRA	0%	0
SONAE	0%	0
B3	100%	100.561
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100.561</b>



- 60,064% (cisão de 151.242 cotas)

SIERRA: 52,099% (131.187 cotas)

SONAE: 7,965% (20.055 cotas)



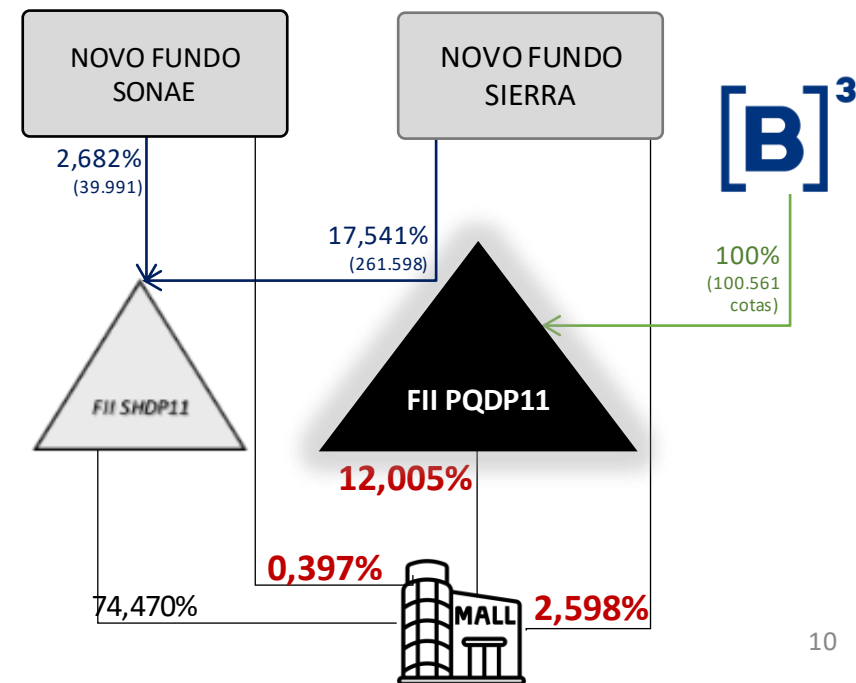
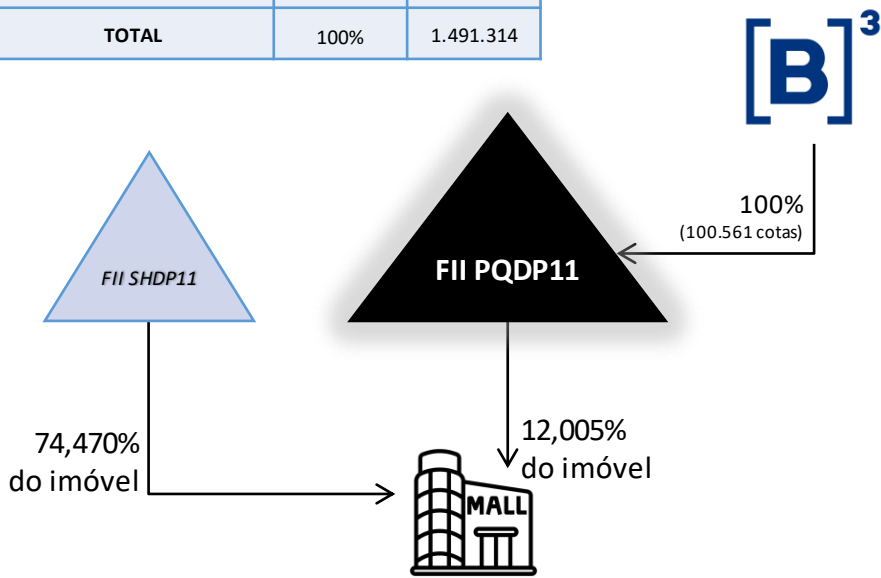
Com a redução do Patrimônio Líquido do Fundo em 60,064%, o Fundo deixaria de deter participação de 20,223% das cotas do FII SHDP, *que também foi autuado pela Receita Federal*, e reduziria apenas 2,995% de sua participação na propriedade do imóvel.

### FUNDO INVESTIDO (FII SHDP) APÓS A CISÃO :

FII SHDP	%	Cotas
SIERRA	48,261%	719.723
SONAE	31,516%	470.002
NOVO FUNDO SIERRA	17,541%	261.598
NOVO FUNDO SONAE	2,682%	39.991
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>1.491.314</b>

### FUNDOS APÓS A CISÃO:

Criação de 02 Novos Fundos na proporção dos 20,223% do Fundo no FII SHDP e de + 2,995% de Participação direta no Imóvel



# Proposta da Administradora



## Seção 4



## Conclusão

### — Proposta da Administradora

---

- Com o objetivo de interromper novos riscos das autuações pautadas na regra de equiparação do fundo de investimento imobiliário a pessoa jurídica, a Administradora recomenda a aprovação das pautas colocadas em deliberação, pois entende que tratá maior conforto aos cotistas do Fundo, dado que:
  1. As frações ideais de propriedade de Investimento no Imóvel (de forma direta e indireta), tanto por parte dos cotistas do FII PQDP e quanto pelas Investidoras, não sofrerão alteração;
  2. A cisão não implica qualquer reconhecimento da posição adotada pela Receita Federal do Brasil no auto de infração;
  3. O Fundo deixará de ser cotista do FII SHDP – que também foi autuado;
  4. Haverá um compromisso dos Novos Fundos detidos pelas Investidoras de arcar com custos relacionados ao auto de infração, considerando as respectivas proporções ideais das Investidoras no Fundo, tomando a data da Cisão como data-base;
  5. As Investidoras irão arcar com o ITBI da cisão proposta;
  6. A cisão proposta não traz perspectiva<sup>1</sup> de impacto negativo na distribuição de rendimentos do FII PQDP (*se compararmos com a últ. distribuição de rendimentos*).

<sup>1</sup> Não garante a rentabilidade e distribuições futuras.

# Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

