

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO**

CNPJ nº 07.224.019/0001-60

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS  
REALIZADA EM 22 DE OUTUBRO DE 2019**

**1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:**

No dia 22 de outubro de 2019, às 10:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar.

**2. CONVOCAÇÃO:**

Dispensada, nos termos do Art. 19, parágrafo segundo, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), do Art. 67, parágrafo sexto, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

**3. QUÓRUM E PRESENÇA:**

Presentes os titulares da totalidade das cotas de emissão do Fundo ("Cotistas"), conforme Lista de Presença de Cotistas arquivada na sede da administradora do Fundo, a **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora e Títulos e Valores Mobiliários**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora").

**4. MESA:**

Presidente: Reinaldo Garcia Adão;

Secretário: Mauricio Magalhães.

**5. ORDEM DO DIA:**

Deliberar sobre:

- (i) a alteração da política de investimentos definida no regulamento do Fundo ("Regulamento"), de modo a permitir que o Fundo possa explorar o potencial construtivo não aproveitado atualmente existente no imóvel em que se situa o empreendimento **Shopping Parque Dom Pedro** ("Shopping" e "Imóvel", respectivamente), por meio da alienação a terceiros de fração ideal do Imóvel, vinculada a futuras edificações e incluindo-se alienações atreladas à obrigação de eventuais adquirentes para que estes edifiquem e explorem no Imóvel empreendimentos distinto do Shopping, que deverão ser utilizados em atividades que tenham potencial de oferecer sinergia comercial às atividades do Shopping ("Novos Empreendimentos");
- (ii) a alteração do Regulamento de modo a refletir atualizações relativas: **(a)** à primeira expansão do Shopping, já concluída; e **(b)** a alteração da denominação social da BM&FBOVESPA S.A – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros em B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

- (iii) o projeto de construção de novas edificações com aumento de área construída e inclusão de novos usos, nos termos do projeto constante da proposta da Administradora disponível no endereço eletrônico: [www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual](http://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual) ("Projeto de Construção de Novas Edificações"); e
- (iv) a autorização para que a administradora do Shopping possa fazer a prospecção de empresas interessadas no Novo Empreendimento e/ou contratar empresa especializada para a prospecção de investidores interessados no Novo Empreendimento. Eventuais futuras propostas deverão ser submetidas a aprovação em Assembleia.

## 6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS:

A Administradora deu início à Assembleia, questionando os presentes quanto a eventual impedimento de voto dos Cotistas e quanto a eventual conflito de interesses relativo as matérias da ordem do dia, esclarecendo que o voto de Cotistas impedidos ou em conflito de interesses não seria computado. Nenhum Cotista se declarou impedido ou em conflito de interesses.

## 7. DELIBERAÇÕES:

Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da ordem do dia. Os Cotistas deliberaram, de forma unânime e sem quaisquer ressalvas ou reservas, por:

- (i) alterar a política de investimentos definida no Regulamento, de modo a permitir que o Fundo possa explorar o potencial construtivo não aproveitado atualmente existente no Imóvel, nos seguintes termos:

**a.** O Art. 2º do Regulamento passará a vigorar com a seguinte redação:

***“Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é a exploração de sua participação correspondente a 85% (oitenta e cinco por cento) (**“Participação”**) dos imóveis situados na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, denominados Bloco 1-A, Bloco 1B (EUC A-103) e Bloco 2, de matrículas nºs 126.946, 118.068 e 126.947, todas registradas junto ao 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas (**“Imóvel”**), por meio:***

- I. Da exploração do empreendimento edificado no Imóvel denominado **Shopping Parque Dom Pedro**, cuja área total construída atual é de 180.998,00 m<sup>2</sup> (**“Shopping”**), mediante a locação e a venda das áreas locáveis que compõem o Shopping de titularidade do **FUNDO**, observando-se o previsto neste Regulamento; e*
- II. Da alienação a terceiros de fração ideal do Imóvel, incluindo alienações atreladas à obrigação do adquirente para que este edifique e, conforme o caso, explore no Imóvel empreendimento distinto do Shopping, substancialmente nos termos do projeto objeto da autorização da Prefeitura do Município de Campinas o qual deverá ser utilizado em atividade que tenha potencial de oferecer sinergia comercial às atividades do Shopping (**“Novo(s) Empreendimento(s)”**).*

**§ 1º** - O Shopping está devidamente registrado no 2º Serviço de Registro de Imóveis do Município de Campinas, Estado de São Paulo, sendo composto por três unidades autônomas matriculadas sob nos 126.946, 118.068 e 126.947, desembaraçadas de quaisquer ônus ou hipotecas, encontra-se em pleno funcionamento e possui, atualmente, uma área bruta locável de 127.348 m<sup>2</sup> (cento e vinte e sete mil trezentos e quarente e oito metros quadrados).

**§ 2º** - Novas expansões do Shopping poderão ser deliberadas pelos cotistas e custeadas via emissão de novas cotas do **FUNDO**, na forma estabelecida neste Regulamento, nos termos da Convenção de Condomínio celebrada em 17 de julho de 2019 e arquivada no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, sob o nº 8721277 ("**Convenção de Condomínio**").

**§ 3º** - Para os efeitos do disposto no parágrafo 2º acima, a Convenção de Condomínio deverá prever que o **FUNDO**, representado por sua **ADMINISTRADORA**, ou quem este indicar, será o representante do condomínio para todos os fins, incluindo, sem limitação, a contratação de terceiros, devendo ser ratificado como síndico do condomínio a ser formado por meio da celebração da Convenção de Condomínio.

**§ 4º** - A aquisição da Participação do **FUNDO** no Imóvel com todas as suas acessões e benfeitorias foi efetivada pelo **FUNDO** nos termos da Escritura Pública de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Capital Social, lavrada em 19 de fevereiro de 2009, no Tabelião de Notas do Distrito de Sousas, Cidade e Comarca de Campinas, sob livro 198, folha 307 ("**Escritura de Conferência**"), objeto da Av. 7 da matrícula nº 106.977 (matrícula originária) e, em consequência, R. 1 e Av. 2 da matrícula nº 126.946 e R. 1 e Av. 2 da matrícula nº 126.947 do 2º Serviço de Registro de Imóveis e Anexos, da Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, nos termos da qual a Sierra Investimentos Brasil Ltda. subscreveu a totalidade das Cotas da primeira emissão do **FUNDO**.

**§ 5º** - De acordo com a Escritura de Conferência, o valor de aquisição da participação original de 100% (cem por cento) do Shopping pelo **FUNDO** foi de R\$ 191.680.000,00 (cento e noventa e um milhões, seiscentos e oitenta mil reais), estabelecido em conformidade com o laudo de avaliação elaborado pela empresa Deloitte Touche Tohmatsu, fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, tendo sido aprovado pela **ADMINISTRADORA**.

**§ 6º** - Posteriormente, nos termos da Ata de Assembleia de Cotistas do **FUNDO** realizada em 12 de maio de 2009, a fração ideal equivalente a 15% (quinze por cento) do Imóvel foi cindida e vertida ao patrimônio do **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.869.155/0001-12, permanecendo o **FUNDO** proprietário da Participação equivalente à fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) da propriedade do Imóvel."

**b.** O caput do Art. 14 do Regulamento passará a vigorar com a seguinte redação:

**"Art. 14** - A política de exploração pelo **FUNDO** da Participação no Imóvel, consiste em:

- I. *Com relação ao Shopping, na locação das áreas locáveis, dentre elas os EUCs, que compõem as unidades autônomas **do** Shopping, podendo, inclusive, vendê-las, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento, na legislação aplicável e na Convenção de Condomínio;*
- II. *Com relação ao potencial construtivo não aproveitada pela construção atualmente existente no Imóvel em que se situa o Shopping, na possibilidade de alienação a terceiros, pelo **FUNDO**, de fração ideal de terreno atreladas à obrigação do adquirente para que este edifique Novo(s) Empreendimento(s)..*

c. O Art. 3º, inciso II, no Art. 15, parágrafo segundo, e no Art. 16, incisos II e III, alínea “c”, passarão a vigorar com a redação do Anexo I a esta ata, na qual o termo definido “Shopping” foi substituído por “Imóvel”.

- (ii) as atualizações referidas no item (ii) da Ordem do Dia — sendo que as alterações relativas à primeira expansão do Shopping, já concluída, foram tratadas nos termos da deliberação anterior;
- (iii) a consolidação do Regulamento nos termos do Anexo I a esta Ata, de modo a refletir as deliberações acima, **o qual passará a vigorar a partir do fechamento dos mercados do dia 23 de outubro de 2019;**
- (iv) aprovar o Projeto de Construção de Novas Edificações; e
- (v) autorizar a administradora do Shopping a fazer a prospecção de empresas interessadas no Novo Empreendimento e/ou contratar empresa especializada para a prospecção de investidores interessados no Novo Empreendimento, sendo que eventuais futuras propostas deverão ser submetidas a aprovação em Assembleia.

## 8. ENCERRAMENTO:

Franqueada a palavra aos presentes e não havendo manifestação, foi declarada encerrada a Assembleia e lavrada esta Ata em forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas pelos presentes.

Mesa:

---

**Reinaldo Garcia Adão**  
Presidente

---

**Mauricio Magalhães**  
Secretário