



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER

CNPJ nº 10.869.155/0001-12

### PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

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 CNJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), 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 Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE D. PEDRO SHOPPING CENTER** inscrito no CNPJ sob o nº 10.869.155/0001-12 (“Fundo”), convocou os cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

- (i) Deliberar sobre: (a) a aprovação da expansão e revitalização do Empreendimento denominado Parque Dom Pedro Shopping no valor total aproximado de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) referente a 100% do empreendimento, considerando que as emissões de novas cotas do Fundo serão anuais de acordo com sua participação no empreendimento até o fim do projeto; (b) a Aprovação da 3º (terceira) emissão de cotas do Fundo, composta por 7.036 novas cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 1.990,00 (um mil, novecentos e noventa reais), totalizando o montante de até R\$ 14.001.640,00 (quatorze milhões, um mil e seiscentos e quarenta reais), sem considerar os custos de distribuição. O valor da referida emissão é equivalente à participação do Fundo no outro FII Shopping PDP e também no valor total de Capex de 2022 do Empreendimento denominado Parque Dom Pedro Shopping no montante de R\$53.616.037,00, incluindo já o valor da revitalização para o ano de 2022, a serem ofertadas com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”, “3º emissão” e “Oferta Restrita”, respectivamente):

**Coordenador Líder:** BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, sociedade por ações, com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 6º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23.

**Montante da 3º emissão:** até R\$ 14.001.640,00 (quatorze milhões e um mil e seiscentos e quarenta reais), sem contemplar os custos de distribuição, podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, conforme abaixo definido, ou aumentado em virtude da Emissão Adicional, conforme abaixo definido (“Montante Inicial da Oferta”).

**Quantidade de Novas Cotas:** até 7.036 novas cotas (“Novas Cotas”) podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, conforme abaixo definido, ou aumentado em virtude da Emissão Adicional, conforme abaixo definido.

**Novas Cotas Adicionais:** A quantidade de novas cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das novas cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do gestor do Fundo (“Gestor”), em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme

abaixo definido), inclusive para atender eventual excesso de demanda no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta Restrita (“Emissão Adicional”). As novas cotas adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

**Preço de emissão:** R\$ 1.990,00 (um mil e novecentos e noventa reais) por Nova Cota (“Preço de Emissão”) sem considerar os custos de distribuição.

**Custos da emissão:** R\$ 44,53 (quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos) por Nova Cota (“Custo de Emissão”).

**Distribuição parcial e montante mínimo da 3ª Emissão:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), respeitado o montante mínimo da Oferta Restrita, correspondente a 503 (quinhentos e três) Novas Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 1.000.970,00 (Um milhão e novecentos e setenta reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”). Caso a Oferta Restrita seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de colocação parcial da Nova Emissão, o saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os cotistas que exercerem seus respectivos direitos de preferência: **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: *(a)* da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou *(b)* da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item *(b)* acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

**Regime de colocação das Novas Cotas:** O regime de colocação das Novas Cotas será de melhores esforços de colocação, nos termos do inciso III, parágrafo 1º do artigo 9º da Instrução CVM 476 e observados os termos da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

**Montante mínimo por investidor:** Não haverá montante mínimo por investidor.

**Destinação dos recursos:** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Restrita serão destinados à Expansão e revitalização do Empreendimento denominado Parque Dom Pedro Shopping e aquisição de cotas do FII Shopping PDP, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita no Regulamento.

**Número de séries:** Série única.

**Direito de Preferência:** Nos termos do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo, titulares das cotas do Fundo na data de divulgação do fato relevante de lançamento da Oferta Restrita (“Fato Relevante”).

da Oferta) o direito de preferência para subscrição das Novas Cotas durante o prazo de 10 (dez) dias úteis (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,02950389345 (“Direito de Preferência”), conforme prazos e procedimentos a serem estabelecidos no Fato Relevante da Oferta. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período a ser indicado no Fato Relevante da Oferta, (a) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia; ou (b) junto à BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Escriturador”), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador. Os cotistas que exercerem seus respectivos Direitos de Preferência deverão integralizar as Novas Cotas subscritas em observância aos procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta Restrita e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência (“Sobras”).

**Procedimento para subscrição e integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, ou em mercado de balcão não organizado, junto ao Escriturador, sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta Restrita. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta Restrita.

**Tipo de Distribuição:** Primária.

**Custos da Oferta Restrita:** Será no valor de R\$44,53 (quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), os custos e despesas da Oferta Restrita serão arcados pelo Cotista.

**Público-alvo da Oferta Restrita:** A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidor Profissional” ou “Investidores Profissionais”). Não obstante, todos os cotistas do Fundo na data de divulgação do Fato Relevante da Oferta poderão participar da Oferta durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (conforme definido), independentemente de sua qualificação.

**Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável. Com exceção ao mês de sua integralização, durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro-rata relacionado aos Investimentos Temporários, conforme definidos no art. 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

**Período de colocação:** O início da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM 476 (“Comunicação de Início”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução



CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Período de Colocação”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento.

**Coordenador Líder:** A Administradora.

**Taxa de ingresso:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora propõe a aceitação da ordem do dia, considerando as características elencadas acima para a 3ª (terceira) emissão do Fundo, para viabilizar a expansão e revitalização do Empreendimento denominado Shopping Parque Dom Pedro na proporção do Fundo, bem como para fazer jus à participação do Fundo no outro FII Shopping PDP, e ao valor total de Capex de 2022 do Empreendimento, com o objetivo de agregar ao empreendimento melhorias e performance nas vendas e fluxo de pessoas, tornando o imóvel mais atrativo e, conseqüentemente, gerando valor ao Fundo e aos seus cotistas

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

18 de março de 2022

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

Administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER**