

São Paulo, 21 de outubro de 2019

Ref.: Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque D. Pedro Shopping Center.

Prezado Cotista,

A **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM** (“Administradora”), na qualidade de Administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque D. Pedro Shopping Center**, inscrito no CNPJ sob nº 10.869.155/0001-12 (“Fundo”), nos termos do Regulamento do Fundo e do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), vem, por meio desta, convocar V.Sa. a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 05 de novembro de 2019, às 10 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar.

A Assembleia Geral Extraordinária terá como ordem do dia deliberar sobre:

- (i) a alteração da política de investimentos definida no regulamento do Fundo, 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 distintos do Shopping, que deverão ser utilizados em atividades que tenham potencial de oferecer sinergia comercial às atividades do Shopping (“Novos Empreendimentos”).

A alteração da política de investimentos do Fundo descrita acima, se aprovada, será refletida no Regulamento por meio das alterações descritas abaixo, as quais também constam da minuta do Regulamento consolidado que se encontra anexa a esta convocação:

1. O Art. 2º do Regulamento passaria a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é a exploração de sua participação correspondente a 15% (quinze 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 m² ("**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 **FUNDO** poderá adquirir cotas de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO**, inscrito no CNPJ sob o nº 07.224.019/0001-60 ("**Fundo Original**"), observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - 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 127.348m² (cento e vinte e sete mil trezentos e quarente e oito metros quadrados).

§ 3º - 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**").

§ 4º - Para os efeitos do disposto no parágrafo 3º acima, a Convenção de Condomínio deverá prever que o Fundo Original, ou quem este indicar, representado por seu administrador, 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.

§ 5º A aquisição da Participação do **FUNDO** no Imóvel com todas as suas acessões e benfeitorias decorre da ata da Assembleia geral de cotistas do Fundo Original realizada em 12 de maio de 2009 (“**Cisão**”), registrada no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo e a registrada nas matrículas nº 126.946 e 126.647 do 2º Serviço de Registro de Imóveis e Anexos, da Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, nos termos da qual o Fundo Original foi parcialmente cindido e a Participação foi vertida ao patrimônio do **FUNDO**.

§ 6º - No termos da Cisão, o valor atribuído à Participação detida pelo **FUNDO** foi estabelecido em conformidade com o valor patrimonial contábil do Imóvel apurado quando da elaboração das demonstrações financeiras do Fundo Original para fins da cisão, em 30 de abril de 2009, fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação, relação de troca de cotas e elementos de comparação adotados, tendo sido aprovado pela **ADMINISTRADORA**.”

2. O *caput* do Art. 14 do Regulamento passaria 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).”

3. De alterações pontuais no Regulamento, substituindo o termo definido “Shopping” por “Imóvel” no Art. 3º, inciso II, no Art. 15, parágrafo segundo, e no Art. 16, incisos II e III, alínea “c”.

- (ii) a alteração do Regulamento de modo a refletir atualizações relativas: **(a)** à primeira expansão do Shopping, já concluída; **(b)** a alteração da denominação social da

BM&FBOVESPA S.A – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros em B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; e **(c)** à quantidade de cotas em circulação.

- (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.
- (iv)** 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.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472 e do Art. 70 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada. As deliberações constantes nos itens (i) e (ii) dessa convocação deverão ser tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo fundo. As deliberações constantes nos itens (iii) e (iv) da ordem do dia serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes.

Os Cotistas ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificaçãoⁱ e/ou prova de representaçãoⁱⁱ, bem como assinar o Livro de Presença de Cotistas.

Pedimos aos Cotistas que enviem os documentos que comprovam os poderes de representação de seus mandatários e procuradores com, preferencialmente, 24 horas de antecedência do horário de realização da Assembleia.

Atenciosamente,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque D. Pedro Shopping Center.

ⁱ No caso de **Pessoa Física**, documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH). No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores

e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de **Fundos de Investimento**: (i) cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

ii Caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano, com poderes específicos para prática do ato.