



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER

CNPJ/MF nº 10.869.155/0001-12

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO DIA 05 DE NOVEMBRO 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 CNJ/MF 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/MF sob o nº 10.869.155/0001-12 (“Fundo”), convocou, em 21 de Outubro de 2019, os senhores cotistas a participarem 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 fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

- (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.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aceitação do item (i) da ordem do dia, dado que a exploração do potencial construtivo, atualmente não aproveitado no Imóvel em que se situa o Shopping, por meio da alienação a terceiros de fração ideal do Imóvel permite que o Fundo se beneficie de outras fontes de receitas além daquelas atreladas somente sua à participação de 15% no Shopping Parque Dom Pedro.

Ademais, a alienação atrelada à obrigação de que eventuais adquirentes edifiquem e explorem no Imóvel empreendimentos distintos do Shopping poderá trazer sinergia comercial às atividades do Shopping Parque Dom Pedro, trazendo maior fluxo de pessoas e consequentemente novas operações de consumo e lazer para o mesmo. Além disso, estes Novos Empreendimentos que poderão ser construídos, como hotéis, escritórios corporativos, salas comerciais, faculdades, dentre outros, farão do Imóvel um empreendimento *mixed-use* que acreditamos ser uma tendência no mercado imobiliário, uma vez que visam facilitar a vida das pessoas, possibilitando um melhor aproveitamento de tempo e qualidade de vida nas ações do dia-a-dia.

A Administradora, em conjunto com Shopping Parque Dom Pedro, disponibilizou anexo a esta Proposta o plano de desenvolvimento imobiliário para o Imóvel com o intuito de auxiliar os cotistas na tomada de decisão.



A Administradora também propõe a aceitação do item (ii) visto que a alteração do Regulamento fará com que reflita as informações atualizadas em relação à primeira expansão do Shopping, denominação da B3 S.A – Brasil, Bolsa e Balcão e referência correta à quantidade de cotas em circulação. Esta alteração é importante para que o Regulamento do Fundo não fique defasado.

A Administradora entende que a aprovação do projeto de construção de novas edificações, conforme proposto no item (iii) com aumento da área construída e inclusão de novos usos, será importante para o desenvolvimento do Imóvel. Este plano de ocupação do terreno possibilitará a diversificação da geração de receita e alavancagem mútuas de ocupação, uso e valorização tanto do Shopping quanto seu entorno, nos próximos anos.

Por fim, a Administradora sugere que o item (iv) seja aprovado para que o Novo Empreendimento seja viabilizado e que o processo de prospecção de novos investidores para os Novos Empreendimentos seja otimizado com a contratação de uma empresa especializada. Ademais, em benefício dos interesses dos cotistas, é importante que futuras propostas sejam deliberadas em Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas.

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.

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

21 de outubro de 2019

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

Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER

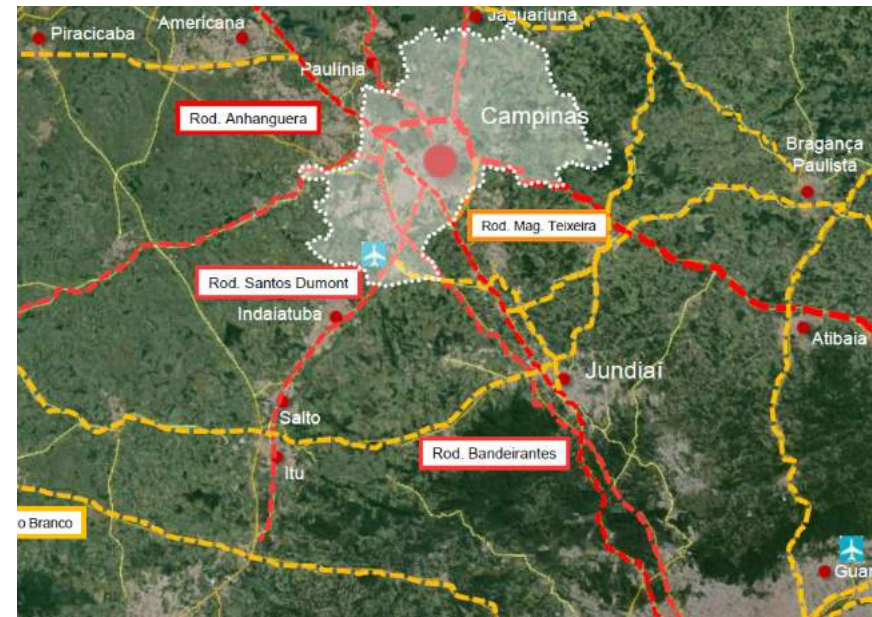
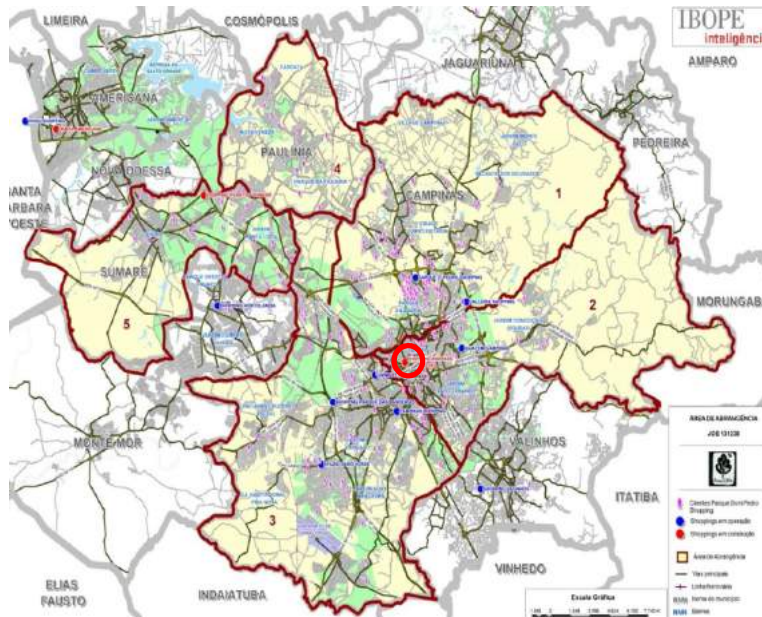
Parque D. Pedro
Outubro 2019



Plano de Desenvolvimento Imobiliário



2. Localização – Campinas, SP



População da cidade	1.164 mil habitantes
Taxa média de crescimento	1,69% / Ano
Área de influência	1.271 mil habitantes
Renda média familiar*	R\$ 5.767/mês

Fonte: Ibope 2013

* Clientes do Shopping

Classe social*	
A	19%
B	66%
C	14%
D	1%

Gênero*	
Feminino	64%
Masculino	36%

Plano de Desenvolvimento Imobiliário

3. Situação Atual Shopping

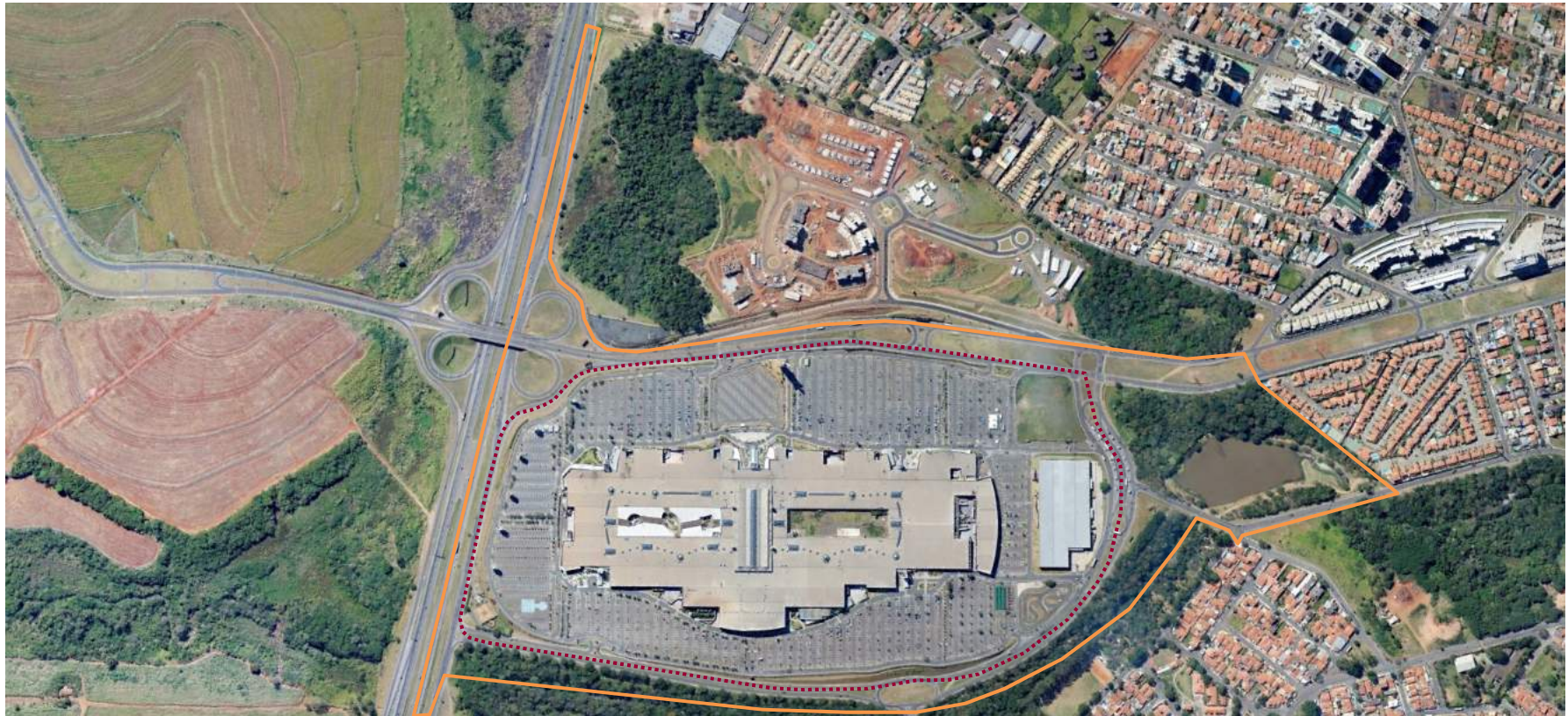


+	DATA DE INAUGURAÇÃO	19/03/02
Q	TIPO DE SHOPPING	TRADICIONAL
A	ÁREA DO TERRENO	461.200,00 m ²
⊕	ABL	124.887,15 m ²
⊖	ÁREA CONSTRUÍDA	187.390,45 m ²
Ⓜ	TOTAL DE LOJAS	399
Ⓜ	LOJAS-ÂNCORA	23
Ⓜ	PISOS DE LOJAS	1
Ⓜ	TIPOS DE ENTRETENIMENTO	CINEMA, TEATRO, PARQUES/VIDEOGAMES, CASA DE SHOWS, BOLICHE E OUTROS
Ⓜ	SALAS DE CINEMA	15
Ⓜ	VAGAS DE ESTACIONAMENTO	8000
Ⓜ	ADMINISTRADORA	SONAE SIERRA BRASIL

Parque D. Pedro



4. Situação Atual Terreno



Índices Urbanísticos:

- **Taxa de Ocupação:** 0,3
- **Coefficiente de aproveitamento:** 0,6

— Gleba Inicial : 748.062,40m²
..... Gleba Atual (área do terreno): 476.490,03m²

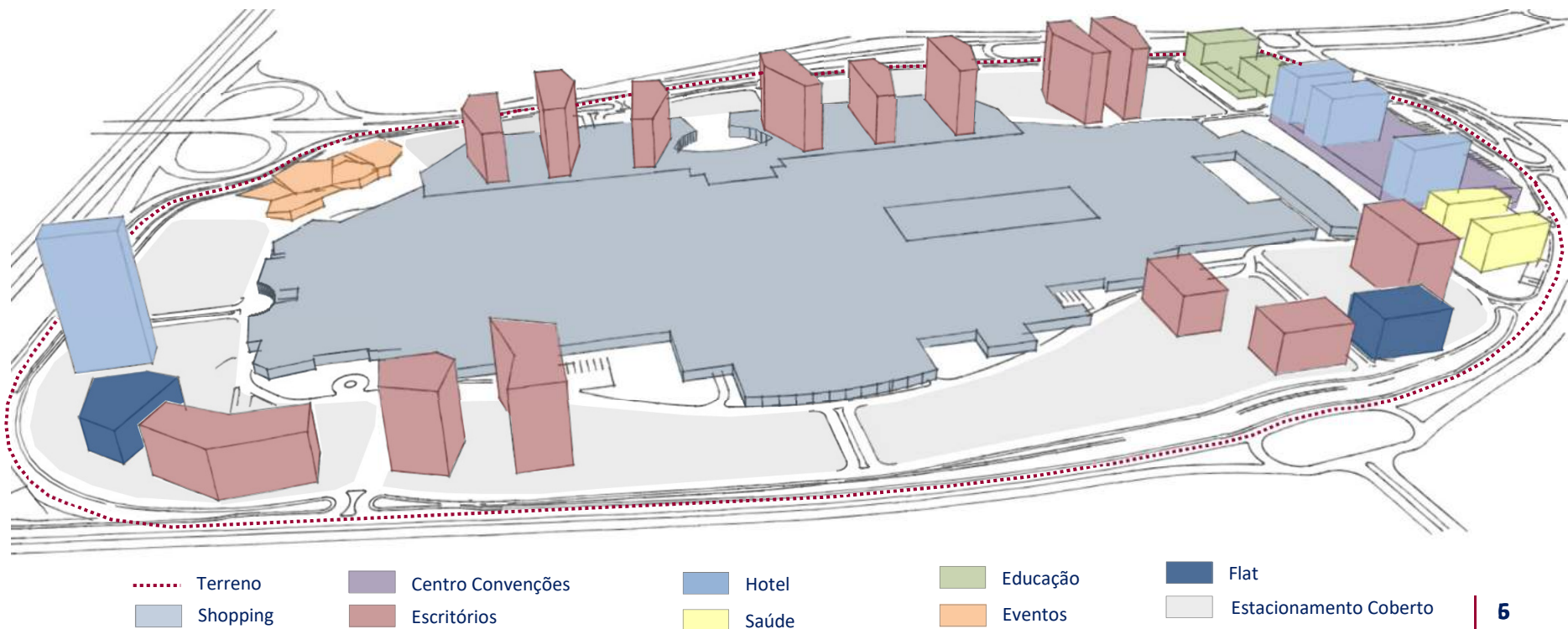
Índices de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo de Campinas número 6.031/88.
Cálculo considerado sobre o valor da gleba inicial.

5. Masterplan – Ocupação do Terreno (Usos)

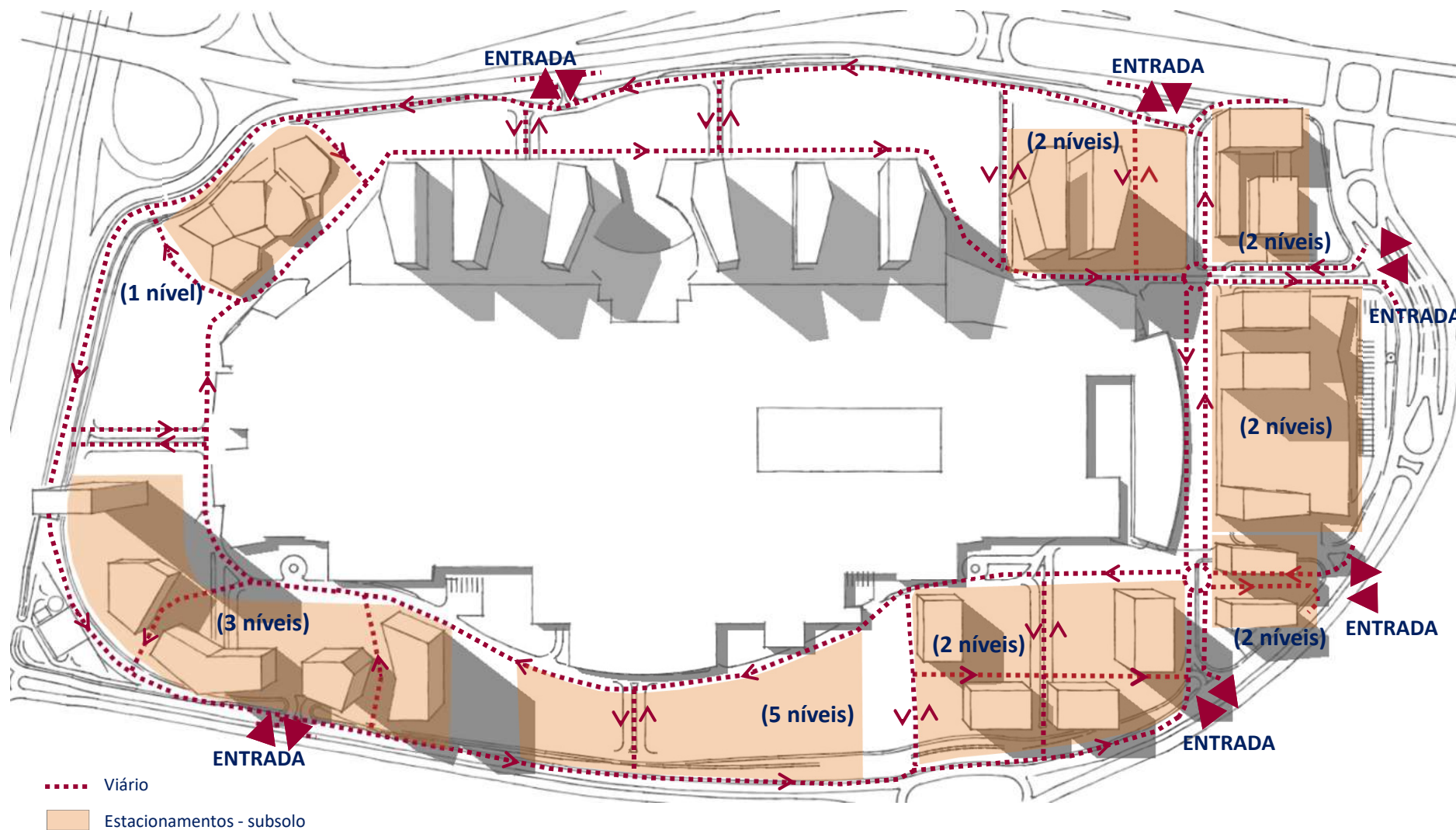
Os empreendimentos mixed-use tornaram-se uma tendência no mercado imobiliário, uma vez que visam facilitar a vida das pessoas, possibilitando um melhor aproveitamento de tempo e qualidade de vida nas ações do dia-a-dia.

Ancorado no shopping, o masterplan contempla diversas tipologias com sinergia junto ao empreendimento existente: **Hotéis, Escritórios Corporativos, Salas Comerciais, Educação, Clínicas Médicas, Centro de Convenções, Feiras e Lazer.**

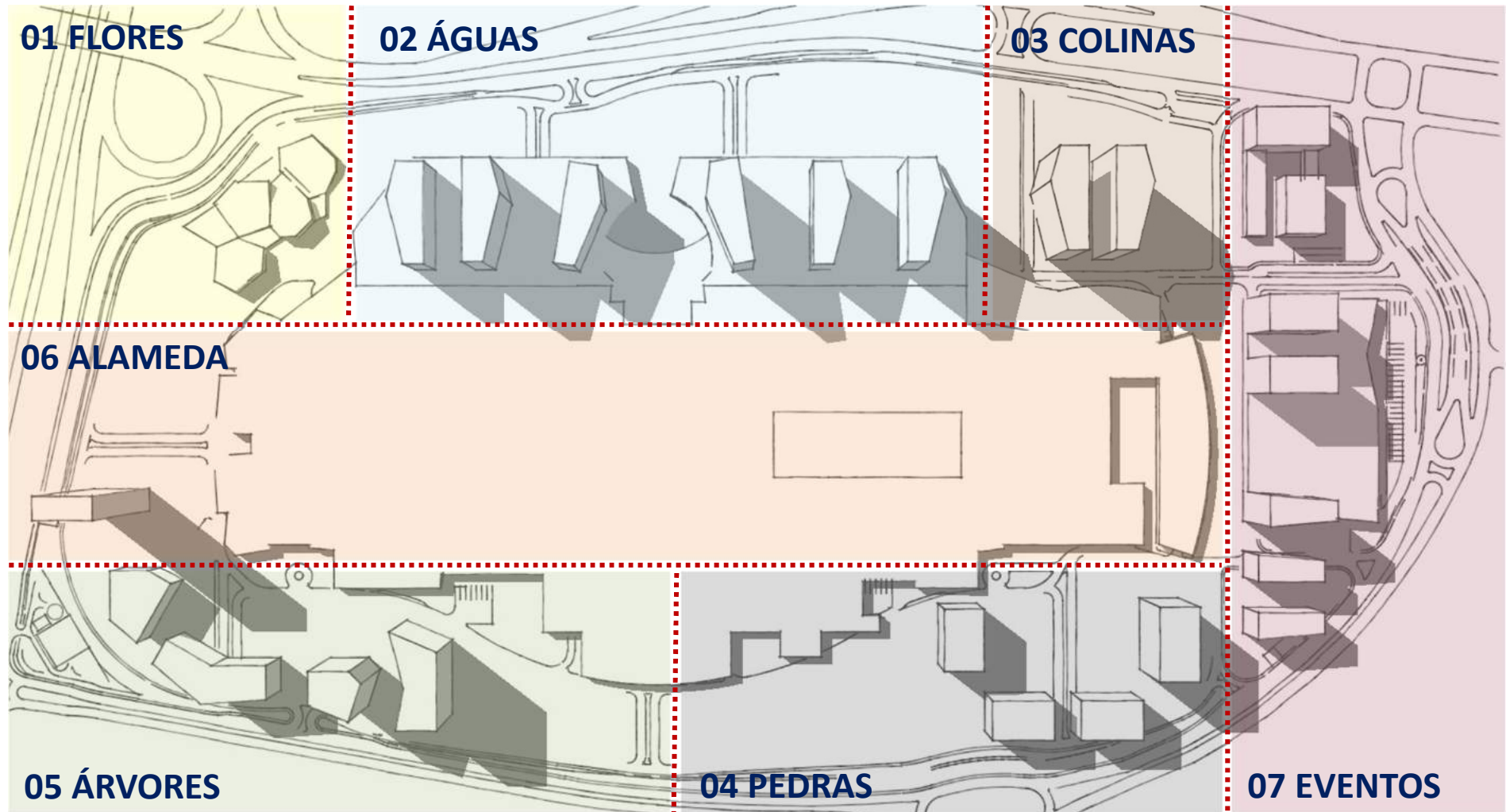
Com esse projeto teremos a coexistência de diversas linhas de geração de receita e alavancagem mútuas de ocupação, uso e valorização, tanto do Shopping Center em si, quanto de seu entorno, com a ocupação faseada ao longo dos próximos anos.

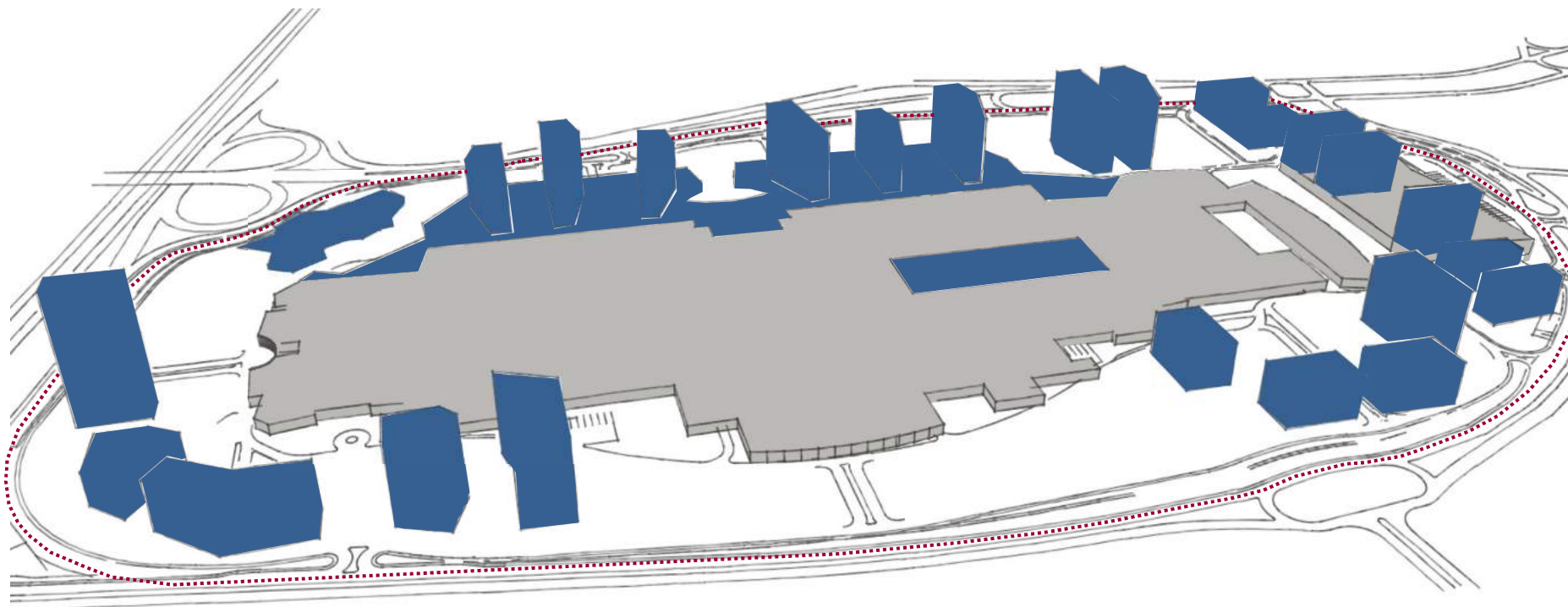


6. Circulação automóveis e subsolos



7. Caráter de espaços





Masterplan	# de prédios	Área Construída
Prédios	26	547.838 m ²
Shopping		45.400 m ²



OBRIGADO
Marcelo Carpegiani



Parque D. Pedro Shopping

