

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE D. PEDRO SHOPPING CENTER

CNPJ nº 10.869.155/0001-12

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 05 DE NOVEMBRO DE 2019**

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:

No dia 5 de novembro 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:

Convocação enviada aos titulares das cotas de emissão do **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque D. Pedro Shopping Center**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.869.155/0001-12 (“Cotas”, “Cotistas” e “Fundo”, respectivamente), em 21 de outubro de 2019, em conformidade com o artigo 19, parágrafos segundo e terceiro, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e com os Arts. 18 e 25 do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

3. PRESENCAS:

Presentes os Cotistas representando, aproximadamente, **59,85% (cinquenta e nove inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento)** do total das Cotas emitidas (considerando, inclusive, os cotistas que manifestaram seu voto por meio de procuração), 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: Luiz Felipe Cursino de Moura Guarnieri;

Secretário: Geraldo Ferreira.

5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:

- (i) a alteração da política de investimentos definida no Regulamento, com a consequente alteração do 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 distintos 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; **(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 emitidas;
- (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; e
- (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.

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. Os Cotistas que se declararam impedidos de votar em cada uma das matérias da ordem do dia não tiveram os seus votos considerados pela Administradora.

7. DELIBERAÇÕES:

Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da ordem do dia. Os Cotistas deliberaram:

- (i) pelos votos favoráveis 99,08% (noventa e nove inteiros e oito centésimos por cento) dos votos dos Cotistas presentes, correspondendo a 59,30% (cinquenta e nove inteiros e trinta centésimos por cento) das Cotas emitidas aprovar a alteração da política de investimentos do Fundo descrita acima, de modo que:
 - 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 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 18 de abril de 2011 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 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**.”

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; e

*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).”*

A Administradora consigna que a alienação a que e refere a nova redação do art. 14, inciso I, do Regulamento será submetida à aprovação em Assembleia.

c. o Art. 3º, inciso II, o Art. 15, parágrafo segundo, e o Art. 16, incisos II e III, alínea “c”, passarão a vigorar com a substituindo o termo definido “Shopping” por “Imóvel”, nos termos do Anexo I à presente ata;

(ii) pelos votos favoráveis 100% (cem por cento) dos votos dos Cotistas presentes, correspondendo a 59,85% (cinquenta e nove inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) das Cotas emitidas aprovar a alteração do Regulamento de modo a refletir atualizações relativas: **(a)** à primeira expansão do Shopping, já concluída; **(b)** à 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 emitidas; aprovando, por conseguinte, a versão consolidada do Regulamento, refletindo as deliberações (i) acima e esta deliberação (ii), de modo que o Regulamento passará a vigorar nos termos do Anexo I à presente ata, a partir do fechamento dos mercados do dia 6 de novembro de 2019;

(iii) pelos votos favoráveis 99,84% (noventa e nove inteiros e oito centésimos por cento) dos votos dos Cotistas presentes, aprovar 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) pelos votos favoráveis 94,77% (noventa e quatro inteiros e setenta e sete centésimos por cento) dos votos dos Cotistas presentes não impedidos, 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 à 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:

Luiz Felipe Cursino de Moura Guarnieri
Presidente

Geraldo Ferreira
Secretário



Contatos do Administrador

SAC: 0800 772 28 27

Ouvidoria: 0800 722 00 48

www.btgpactual.com.br

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE D. PEDRO SHOPPING CENTER

CNPJ nº 10.869.155/0001-12

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 05 DE NOVEMBRO DE 2019**

Anexo I — Regulamento Consolidado

(espaço intencionalmente deixado em branco; o Regulamento segue a partir da próxima página.)