

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII
CNPJ/MF Nº 00.332.266/0001-31

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 17 DE FEVEREIRO DE 2017

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** 17 de fevereiro de 2016, às 10 horas, na sede da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065.
2. **CONVOCAÇÃO:** Em atendimento à solicitação de convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo encaminhada em 27 de janeiro de 2017 pela cotista Aliansce Shopping Centers S.A., a Administradora realizou a convocação através de correspondência encaminhada a cada cotista no dia 31 de janeiro de 2017, nos termos do artigo 13.3.1 do regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII (respectivamente "Regulamento" e "Fundo"), e artigo 19, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472").
3. **PRESENCAS:** Cotistas representando 99,94% (noventa e nove virgula noventa e quatro por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, participaram através de *Conference Call* e mediante votos por escrito que foram encaminhados por correspondência, conforme previsto no artigo 13.14 do Regulamento, os quais fazem parte desta ata como Anexo II, e a Administradora, representada nos termos de seu Contrato Social.
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Anita Spichler Scal
Secretário: Demetrios Freitas de Araújo
5. **ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e votar acerca das seguintes matérias:
 - (a) a realização de oferta pública com esforços restritos de distribuição de cotas da 14ª emissão do Fundo, nos termos dos artigos 4.8 e 4.10 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), da Instrução CVM nº 472, bem como nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Cotas", "14ª Emissão", "Oferta" e "Instrução CVM nº 476"), no montante de até R\$ 49.999.942,62 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e dois reais e sessenta e dois centavos), sendo que o valor unitário de emissão das Cotas será R\$ 160,63 (cento e sessenta reais e sessenta e três centavos), equivalente a 90% (noventa por cento) do valor patrimonial das cotas do Fundo na data do fechamento contábil de

dezembro de 2016 ("Data de Referência"), obtido pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo na Data de Referência pelo número de cotas em circulação ("Valor de Emissão das Cotas").

- (b) a destinação dos recursos captados por meio da subscrição das Cotas da 14ª Emissão, que, observada a Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo III do Regulamento, serão destinados a arcar com investimentos a serem realizados no imóvel integrante do patrimônio do Fundo, de acordo com o Orçamento do Empreendimento para o ano de 2017, e ainda para fazer frente à previsão de fluxo de caixa para os anos seguintes.
- (c) na hipótese de aprovação da 14ª Emissão de Cotas, deliberar acerca:
 - (i) das principais características da Oferta; e
 - (ii) da metodologia do exercício do direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo para a subscrição das Cotas objeto da 14ª Emissão nos termos garantidos pelo Regulamento ("Direito de Preferência");
- (d) (i) a contratação da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81 para exercer as funções de instituição intermediária líder da oferta pública com esforços restritos de distribuição das Cotas objeto da 14ª Emissão do Fundo ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, observado o disposto nos artigos 13.1, inciso XII, 14.1 e 14.2, inciso IV, do Regulamento e no item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 ("Ofício-Circular") e (ii) a contratação do escritório de advocacia Vaz, Barreto, Shingaki & Oioli Advogados para assessorar o Coordenador Líder na Oferta; e
- (e) na hipótese de aprovação dos itens acima, conferir à Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Oferta, inclusive, a alteração do Regulamento.

6. DELIBERAÇÕES: Iniciado a Assembleia, os cotistas, representando 90,37% (noventa virgula trinta e sete por cento) das cotas emitidas do Fundo, deliberaram:

- (a) **APROVAR** a realização de Oferta, com esforços restritos de distribuição de Cotas, da 14ª Emissão do Fundo, nos termos dos artigos 4.8 e 4.10 do Regulamento do Fundo, da Instrução CVM nº 472, bem como nos termos da Instrução CVM nº 476, no montante de até R\$ 49.999.942,62 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e dois reais e sessenta e dois

centavos), sendo que o valor unitário de emissão das Cotas será R\$ 160,63 (cento e sessenta reais e sessenta e três centavos), equivalente a 90% (noventa por cento) do valor patrimonial das cotas do Fundo na Data de Referência, obtido pelo Valor de Emissão das Cotas.

(b) **APROVAR** a destinação dos recursos captados por meio da subscrição das Cotas da 14ª Emissão, que, observada a Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo III do Regulamento, serão destinados a arcar com investimentos a serem realizados no imóvel integrante do patrimônio do Fundo, de acordo com o Orçamento do Empreendimento para o ano de 2017, e ainda para fazer frente à previsão de fluxo de caixa para os anos seguintes.

(c) na hipótese de aprovação da 14ª Emissão de Cotas:

(i) **APROVAR** as principais características da Oferta, conforme características definidas abaixo:

Número da Emissão: 14ª Emissão.

Valor da Oferta: até R\$ 49.999.942,62 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e dois reais e sessenta e dois centavos).

Valor das Cotas: R\$ 160,63 (cento e sessenta reais e sessenta e três centavos), equivalente a 90% (noventa por cento) do valor patrimonial das cotas do Fundo na Data de Referência, obtido nos termos do Valor de Emissão das Cotas.

Quantidade de Cotas: até 311.274 (trezentos e onze mil, duzentos e setenta e quatro) Cotas.

Montante Mínimo: R\$ 16.899.079,15 (dezesseis milhões, oitocentos e noventa e nove mil, setenta e nove reais e quinze centavos). Caso não seja colocado esse montante mínimo, a Oferta será cancelada pelo Administrador.

Prazo da Oferta: A Oferta terá início na data de envio do Formulário Inicial da Oferta pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido) à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM" e "Data de Início da Oferta") e será realizada por prazo indeterminado. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo

critério, prorrogá-la, nos termos do artigo 8º, §2º da Instrução CVM nº 476, ou encerrá-la.

Objetivo da Oferta: A Oferta tem como objetivo a captação de recursos para realização de investimentos no “Via Parque Shopping”, integrante do patrimônio do Fundo, de acordo com o orçamento do empreendimento para o ano de 2017 e de acordo com as previsões de fluxo de caixa para os anos seguintes, bem como para o cumprimento de obrigações e passivos do Fundo, conforme apurado e divulgado em suas Demonstrações Financeiras.

Forma de Integralização: As integralizações da 14ª Emissão serão realizadas em moeda corrente nacional, à vista ou a prazo, neste último caso mediante a celebração de um compromisso de investimento, obedecendo o procedimento de chamadas de capital, conforme os termos e condições estabelecidos no boletim de subscrição e no referido compromisso de investimento firmado pelos subscritores das Cotas.

Direito de Preferência: Observado o disposto nos artigos 4.10.1 e 4.10.2 do Regulamento, será assegurado aos cotistas do Fundo o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da 14ª Emissão, conforme proporção do número de cotas de sua titularidade detidas na Data de Início da Oferta. O período para o exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias corridos, contado a partir da Data de Início da Oferta.

Os cotistas poderão ceder, no todo ou em parte, o Direito de Preferência de suas Cotas a outros cotistas ou a terceiros.

As Cotas cujos cotistas não exerçam Direito de Preferência ou não façam a cessão deste direito a terceiros serão oferecidas novamente aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência. Nesta hipótese, os cotistas que inicialmente exerceram o Direito de Preferência poderão exercê-lo novamente, na proporção das Cotas da 14ª Emissão adquiridas com base no exercício inicial de Direito de Preferência.

Após o término do período para exercício do Direito de Preferência, as Cotas que não tenham sido subscritas serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, a ser realizada por instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários junto a investidores profissionais, definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.

Cotas Fracionadas: Não será permitida a venda de cotas fracionadas.

Procedimentos Operacionais: Os procedimentos operacionais para a realização da Oferta serão determinados pela Administradora com base na regulamentação em vigor e nas determinações da CVM e da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Instituição Intermediária Líder: A Administradora será a instituição intermediária líder da Oferta, prestando os serviços de estruturação e distribuição das Cotas da 14ª Emissão.

Custos da Oferta: Os custos estimados da Oferta são os relacionados abaixo:

Comissão de estruturação	R\$ 220.000,00
Assessoria Legal	R\$ 25.000,00
Outras Despesas	R\$ 6.000,00

- (ii) **APROVAR** a metodologia do exercício do Direito de Preferência dos atuais cotistas do Fundo para a subscrição das Cotas objeto da 14ª Emissão nos termos garantidos pelo Regulamento (“Período de Preferência”);
- (d) **APROVAR** a contratação (i) da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81, para exercer as funções de Coordenador Líder da Oferta das Cotas objeto da 14ª Emissão do Fundo, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, observado o disposto nos artigos 13.1, inciso XII, 14.1 e 14.2, inciso IV, do Regulamento e no item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014; e (ii) do escritório de advocacia Vaz, Barreto, Shingaki & Oioli Advogados (“Assessor Legal”) para assessorar o Coordenador Líder na Oferta.
- (e) na hipótese de aprovação dos itens acima, **CONFERIR** à Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Oferta.

Os cotistas, representando 9,57% (nove virgula cinquenta e sete por cento) do Fundo, **REPROVARAM** todos os itens da pauta do dia.

O cotista PREVHAB PREVIDENCIA COMPLEMENTAR (“PREVHAB”) ao enviar seu voto contrário à realização da 14ª Emissão de Cotas do Fundo, requereu que seu voto

constasse em ata. Dessa forma, a Administradora leu na íntegra o voto da PREVHAB com objetivo de dar ciência aos demais cotistas do Fundo, bem como transcreve abaixo o voto no seu inteiro teor:

“(a) NÃO APROVAR a realização de oferta pública com esforços restritos de distribuição de cotas da 14ª emissão do Fundo, nos termos dos artigos 4.8 e 4.10 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), bem como os termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “Cotas”, “14ª Emissão”, “Oferta” e “Instrução CVM nº 476”), no montante de até R\$ 49.999.942,62, sendo que o valor unitário de emissão das Cotas será R\$ 160,63, equivalente a 90% do valor patrimonial das cotas do Fundo na data do fechamento contábil de dezembro de 2016 (“Data de Referência”), obtido pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo na Data de Referência pelo número de cotas em circulação (“Valor de Emissão das Cotas”).

(b) NÃO APROVAR, conseqüentemente, todos os demais itens da proposta.

(c) APRESENTAR DECLARAÇÃO DE VOTO, com o seguinte teor.

A presente assembleia foi convocada com o específico de deliberar sobre a proposta de oferta pública de novas cotas, a serem emitidas pelo Fundo, no montante de R\$ 49.999,62, com a adoção, para cada cota, do valor unitário de R\$ 160,63, o qual equivale a 90% do valor patrimonial das cotas na data de fechamento contábil correspondente a dezembro de 2016.

Propõe-se, portanto, que haja uma diluição do valor da cota, com evidente prejuízo para os cotistas que não se dispuserem a exercer o direito de preferência.

A diluição do valor da cota, como se sabe, somente pode ocorrer quando haja uma justificação plena para tal efeito, uma vez que, ausente essa justificação, o que se teria, como resultado prático, seria uma efetiva transferência de patrimônio, que consubstanciada uma perda para os não subscritores do aumento, cujas cotas teriam o seu valor depreciado, e um ganho para os subscritores, posto que estariam adquirindo as novas cotas por um valor inferior aoreal.

A proposta apresentada pela Rio Bravo informa que esse deságio foi sugerido pela cotista Aliansce Shopping Centers S.A., a qual sustenta que se deveria adotar um valor equivalente a 90% do valor patrimonial das cotas

do Fundo com o objetivo de "estimular o exercício do Direito de Preferência" pelos atuais cotistas. Trata-se de ilação arbitrária, posto que não foram desenvolvidos estudos que demonstrassem a necessidade desse deságio como condição para a colocação das novas cotas, que tanto poderão ser subscritas pelos atuais cotistas como por terceiros, após o decurso do prazo de preferência.

Afirma-se ainda que o deságio se justifica "pela baixa liquidez das cotas do Fundo no mercado de bolsa (...). de tal forma que o valor da cotação em mercado não exprime, com suficiente segurança e previsibilidade, o patrimônio líquido do Fundo ou sua perspectiva de rentabilidade." O argumento é contraditório, pois se há baixa liquidez e se o valor de mercado não expressa o valor da cota, deveria prevalecer o valor patrimonial, que, nesse caso, seria o único disponível.

Abandonar o valor patrimonial para, em seu lugar, adotar um percentual arbitrário desse valor, afronta toda a sistemática legal que informa a apuração do preço de emissão de valores mobiliários, cuja base é o valor patrimonial ou de bolsa, os quais podem sofrer alguma modulação em função das perspectivas do negócio ou diante da necessidade de diluição que esteja plenamente justificada.

A diluição, para ser admitida, exigiria um estudo técnico, devidamente fundamentado, que concluísse pela necessidade dessa perda patrimonial, que seria a condição para a colocação exitosa dos novos títulos.

Como não se cumpriu esse pressuposto legal — a justificação da diluição — o preço de emissão terá que se basear no valor patrimonial da cota, sob pena de configuração de grave lesão dos interesses dos cotistas que não participarem da operação, com o conseqüente comprometimento de todo o processo.

Por todas essas razões, a PREVHAB vota contra a proposta, reservando-se o direito de, caso aprovada, impugná-la em Juízo."

Após a leitura do voto da PREVHAB, a Administradora deu palavra à PREVHAB, a qual reforçou o seu entendimento previsto no voto por escrito e informou, ainda que, apesar de compreender a necessidade de emissão de cotas para realização de investimentos no empreendimento do Fundo, entende que o valor unitário por cota, com deságio de 10% (dez por cento) sobre o valor patrimonial, proposto pelo cotista que convocou a Assembleia, resulta numa diluição, com evidente prejuízo para os cotistas que não se dispuserem exercer o direito de preferência. A PREVHAB esclareceu também que o

deságio para que pudesse ser admitido, deveria ser apresentado um estudo técnico, devidamente fundamentado, que concluísse pela necessidade desse desconto como condição para colocação exitosa das novas cotas emitidas.

O cotista INSTITUTO INFRAERO DE SEGURIDADE SOCIAL – INFRAPREV (“INFRAPREV”), concordou com a PREVHAB e que também apesar de concordar com a necessidade de emissão de cotas para realização de investimentos, não pode aprovar tal emissão de cotas pelo mesmo motivo apresentado pela PREVHAB.

O cotista ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A. (“ALIANSCE”), esclareceu que o valor de cota proposto está em conformidade com a legislação vigente e que, conforme o regulamento do Fundo, a assembleia de cotistas é soberana para definir as condições das novas ofertas de emissão de cotas, incluindo, o valor de cota de emissão. Ressaltou também que a consultoria independente que avaliou o empreendimento não considerou nas premissas de sua avaliação aspectos importantes, como os investimentos que já se sabem necessários para o período posterior a 2017. Além disso, a avaliação do fundo deve refletir desconto em função da baixa liquidez, o que não foi considerado pela consultoria, já que esta estava avaliando apenas o shopping.

Dessa forma, a Aliansce destacou a importância e a urgência da capitalização do Fundo para realizar o investimento no shopping, sendo que se trata de um aporte fundamental para o shopping se manter competitivo frente aos demais concorrentes. Sendo assim, enfatizou aos demais cotistas do Fundo a importância da aprovação da 14ª Emissão de Cotas do Fundo.

O cotista CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“CSHG BRASIL SHOPPING”), concordou com os todos argumentos apresentados pela ALIANSCE, realçando, inclusive, o entendimento de que o valor da cota de emissão pode ser deliberado em assembleia. Mencionou que o shopping tem grande necessidade de investimentos para a sua manutenção e que tais investimentos foram discutidos na aprovação do orçamento anual, sendo que o deságio sugerido é um incentivo para exercício do direito de preferência pelos atuais cotistas do Fundo, de forma a garantir a captação dos recursos necessários. Portanto, trata-se de um investimento estratégico para o shopping.

O cotista ALIANSCE mencionou que a transação recente de venda de parte de cotas do Fundo realizada entre ela e o GIC não foi realizada com base no valor patrimonial e sim no efetivo valor de mercado, com base na perspectiva de rentabilidade do investimento. Fato este que corrobora que o valor patrimonial não representa o valor justo ao qual seria realizada uma nova transação.

24

25

O cotista Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário ("Sapucaí Rio FI") concorda com o valor de cota ora proposto pela Aliansce, por acreditar que se trata de um incentivo para todos cotistas integralizarem o valor de acordo com as duas participações no Fundo. Além disso, destacou que o valor patrimonial do Fundo está acima do valor de mercado do shopping e, conseqüentemente, em uma eventual alienação do shopping, o Fundo não conseguirá negociar com o valor patrimonial, especialmente no momento atual do mercado.

A administradora do Fundo esclareceu que, conforme regulamento do Fundo e legislação vigente, é permitido que a Assembleia defina as condições da emissão de cotas, inclusive o valor unitário por cota. A Administradora esclareceu também que a utilização dos recursos decorrente dos investimentos objeto da emissão de cotas foram aprovados por todos os cotistas do Fundo na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de dezembro de 2016.

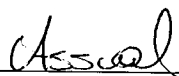
Ainda com a palavra, a Administradora explicou que todo procedimento e formalidade para a convocação e a realização da assembleia estão de acordo com a legislação em vigor e, portanto, cabe aos cotistas do Fundo deliberarem sobre as matérias da ordem do dia, incluindo, o valor da cota. A Administradora informou que o valor patrimonial do Fundo é impactado pela avaliação patrimonial do ativo do Fundo e que tal avaliação, realizada por consultoria independente, é influenciada por diversas premissas e que podem variar em função de diversos fatores.

Por fim, a Administradora questionou se os cotistas possuem alguma dúvida e questionamento. Diante do silêncio, a Administradora encerrou a assembleia e informou que todos os votos por escrito são parte integrante desta ata.

7. **AUTORIZAÇÃO:** A presente Assembleia autoriza a Administradora a promover todas as medidas necessárias para a observância das deliberações acima descritas.

8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, a Presidente deu por encerrados os trabalhos, de forma que a presente ata foi lavrada, a qual, depois de lida, discutida e achada conforme, foi aprovada pelos cotistas, e assinada por mim Secretário, e pela Presidente.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2017.



Anita Spichler Scal
Presidente



Demetrios Freitas de Araújo
Secretário