

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII
CNPJ/ME nº 00.332.266/0001-31

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 02 DE FEVEREIRO DE 2021

- 1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 02 de fevereiro de 2021, 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:** Realizada mediante envio da consulta formal nº 01/2021, em 13 de janeiro de 2021 (“Consulta Formal”), nos termos do art. 13.9 do regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING – FII (respectivamente “Regulamento” e “Fundo” ou “FVPQ”), e Art. 19, §2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. A Consulta Formal também foi publicada no site da Administradora, da Comissão de Valores Mobiliários e da B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão.
- 3. PRESENCAS:** Os cotistas representando 37,09% (trinta e sete vírgula zero nove por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao exercício do direito de voto encaminharam cartas em resposta à Consulta Formal, conforme comprovantes arquivados na sede da Administradora.
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Alexandre Rodrigues
Secretário: Eveline Carabeli
- 5. ORDEM DO DIA:** i. Aprovação: (a) da aquisição, pelo Fundo, de fração ideal equivalente a 14.851m² de um terreno subjacente ao Via Parque Shopping (“Shopping”), situado na Avenida Ayrton Senna, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 439.305 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro (“Terreno”). O Terreno será adquirido da Chopin Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Chopin”), sociedade investida da Aliance Sonae Shopping Centers S.A., nos termos da Proposta Comercial, pelo montante de R\$33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), e terá como destinação o posterior desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de aproximadamente 4.500m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados), pelo valor de R\$14.500.000,00 (catorze milhões e quinhentos mil reais), na modalidade built to suit para Iguasport Ltda. (“Decathlon”), com (1) prazo de locação de 20 (vinte) anos; (2) garantia de permanência mínima de 5 (cinco) anos ; (3) aviso prévio de 12 (doze) meses a partir do 48º mês; e (4) garantia, pela matriz da Decathlon, por meio de apresentação de Carta Conforto, sendo que as demais condições comerciais estão devidamente detalhadas na Proposta da Administradora. Adicionalmente, caso a aquisição do Terreno seja aprovada, será realizada uma obra para ampliação e modificação no estacionamento do Shopping, com a abertura de vagas de garagem, no valor de R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais); e (b) da consequente emissão de novas cotas do Fundo, no montante total de R\$52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais) correspondentes a determinado montante de novas cotas, em série única, observado que o valor individual de emissão de cada cota será calculado no dia de sua emissão, conforme aferição de valor patrimonial por cota por meio de consultoria especializada, acrescido de custos fixos de R\$1.000.000 (um milhão de reais). A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta”). A coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será

admitida a distribuição parcial da Oferta. A Oferta observará o direito de preferência dos Cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos na Proposta da Administradora;

ii. Alternativamente, aprovação apenas do compartilhamento e ampliação de vagas de estacionamento e infraestrutura de acesso entre a loja que será destinada à Decathlon e o Shopping, com objetivo de viabilizar o trânsito de clientes entre ambos, sujeito a cessão de até 10% (dez por cento) do resultado operacional do estacionamento do Shopping para a Chopin, na qualidade de futura proprietária do Terreno (“Compartilhamento e Ampliação de Vagas”). As obras necessárias para o Compartilhamento e Ampliação de Vagas, caso aprovadas, não irão gerar a necessidade de uma nova emissão de cotas do Fundo, sendo certo que todo o custo do Compartilhamento e Ampliação de Vagas será arcado pela Chopin;

iii. Caso a matéria do item (i) acima seja aprovada, mas não sejam captados recursos suficientes na Oferta para a aquisição do Terreno e demais obras descritas no referido item e detalhadas na Proposta da Administradora, aprovação do Compartilhamento e Ampliação de Vagas, nos termos do item (ii) acima;

iv. Por fim, deliberar sobre a não aprovação da totalidade das matérias acima, com a consequente vedação ao Fundo para tomar qualquer medida prevista nos itens (i), (ii) e (iii) da ordem do dia acima, sendo certo que, caso a presente vedação seja aprovada pelos Cotistas, o Fundo não poderá realizar nenhuma das operações previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima;

6. DELIBERAÇÕES: Recebidos e apurados os votos:

(i) cotistas representando 27,85% (vinte e sete vírgula oitenta e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, ou 75,08% (setenta e cinco vírgula zero oito por cento) dos Cotistas que manifestaram voto nesta Consulta Formal, votaram pela **NÃO APROVAÇÃO** da aquisição, pelo Fundo, de fração ideal equivalente a 14.851 m² (quatorze mil e oitocentos e cinquenta e um metros quadrados) de um terreno subjacente ao Via Parque Shopping (“Shopping”), situado na Avenida Ayrton Senna, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 439.305 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro (“Terreno”);

(ii) cotistas representando 35,70% (trinta e cinco vírgula setenta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, ou 96,24% (noventa e seis vírgula vinte e quatro por cento) dos Cotistas que manifestaram voto nesta Consulta Formal, votaram pela **APROVAÇÃO** do compartilhamento e ampliação de vagas de estacionamento e infraestrutura de acesso entre a loja que será destinada à Decathlon e o Shopping, com objetivo de viabilizar o trânsito de clientes entre ambos, sujeito a cessão de até 10% (dez por cento) do resultado operacional do estacionamento do Shopping para a CHOPIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“Chopin”), na qualidade de futura proprietária do Terreno (“Compartilhamento e Ampliação de Vagas”). As obras necessárias para o Compartilhamento e Ampliação de Vagas não irão gerar a necessidade de uma nova emissão de cotas do Fundo, sendo certo que todo o custo do Compartilhamento e Ampliação de Vagas será arcado pela Chopin;

(iii) cotistas representando 35,83% (trinta e cinco vírgula oitenta e três por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, ou 96,60% (noventa e seis vírgula sessenta por cento) dos Cotistas que manifestaram voto nesta Consulta Formal, votaram pela **APROVAÇÃO** do item (iii) da Consulta Formal, qual seja: caso a matéria do item (i) acima fosse aprovada, mas não fossem captados recursos suficientes na Oferta para a aquisição do Terreno e demais obras descritas no referido

item e detalhadas na Proposta da Administradora, o Compartilhamento e Ampliação de Vagas seria aprovado, nos termos do item (ii) acima. Contudo, como a matéria (i) não foi aprovada, a matéria (iii) perde o seu efeito;

(iv) cotistas representando 35,20% (trinta e cinco vírgula vinte por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, ou 94,89% (noventa e quatro vírgula oitenta e nove por cento) dos Cotistas que manifestaram voto nesta Consulta Formal, votaram pela **NÃO APROVAÇÃO** da vedação ao Fundo para tomar qualquer medida prevista nos itens (i), (ii) e (iii) da ordem do dia da Consulta Formal, sendo certo que, caso a presente vedação fosse aprovada pelos Cotistas, o Fundo não poderia realizar nenhuma das operações previstas nos itens (i), (ii) e (iii) da ordem do dia da Consulta Formal. Como a vedação não foi aprovada, a Administradora poderá tomar todas as medidas necessárias para realização e execução da matéria do item (ii) acima ora aprovada.

7. AUTORIZAÇÃO: A presente assembleia autoriza a Administradora a promover todas as medidas necessárias para a observância das deliberações tomadas na Consulta Formal, conforme prazos e condições ali definidos.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente deu por encerrados os trabalhos, sendo lavrada esta ata, foi assinada por mim Secretário, e pela Sr. Presidente.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2021.

Alexandre Rodrigues
Presidente

Eveline Carabeli
Secretário