



Fundo de Investimento Imobiliário
Parque Dom Pedro
SHOPPING CENTER



AVISO AO MERCADO

Oferta Pública Secundária de Cotas do

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ nº 10.869.155/0001-12

Código ISIN nº BRPQDPCTF004

Banco Ourinvest S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 ("Administrador"), na qualidade de administrador do **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro SHOPPING CENTER**, constituído na forma de condomínio fechado, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472/08"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, regido pelo seu regulamento ("Regulamento"), inscrito no CNPJ sob o nº 10.869.155/0001-12 ("Fundo"). **Banco Santander (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da distribuição das Cotas objeto da presente Oferta (conforme definidas abaixo). **Banco Ourinvest S.A.**, acima qualificado, na qualidade de coordenador contratado da presente Oferta ("Coordenador" ou "Ourinvest"); e **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1450 – 8º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador" ou "Bradesco BBI" e, conjuntamente com o Coordenador Líder e o Ourinvest, "Coordenadores"), comunicam, com base no artigo 53 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), que foi protocolado junto à CVM, em 16 de setembro de 2009, pedido de registro de distribuição pública secundária de até 100.000 (cem mil) cotas da primeira emissão do Fundo, todas nominativas e escriturais, de titularidade da **PARQUE D. PEDRO 1 B.V. S.A.R.L.**, sociedade constituída e existente nos termos das leis de Luxemburgo, com sede na 46A, Avenue J.F. Kennedy L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.714.740/0001-13 ("Ofertante"), com valor unitário mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), ("Cotas") ("Oferta") e que, se integralmente alienadas a seu valor unitário mínimo, totalizarão o montante de

R\$ 100.000.000,00

1. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DAS COTAS

1.1. Do Fundo

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

1.2. Das Cotas

A Oferta contempla Cotas da primeira emissão do Fundo, de titularidade da Ofertante. A Oferta foi aprovada pelas Resoluções dos administradores da Ofertante tomadas em 3 de junho de 2009.

1.3. Do objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é a exploração de sua participação correspondente a 15% (quinze por cento) do Bloco 1-A e Bloco 2 (cuja área total construída atual é de 180.998,00 m²) do empreendimento denominado Shopping Parque D. Pedro, situado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo ("Shopping"), proveniente de cisão parcial do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO**, mediante a locação de todas as áreas locais que compõem o empreendimento detidas pelo Fundo, podendo, inclusive, vendê-las, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento.

1.4. Garantia de rendimento mínimo

Nos termos do Contrato de Garantia de Rendimento Mínimo de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Ofertante, na qualidade de garantidora, e o Fundo, na qualidade de beneficiário, ("Contrato de Garantia"), a Ofertante garantirá ao Fundo que os rendimentos do Fundo atingirão, mensalmente, durante o prazo de tal garantia, o Rendimento Mínimo equivalente a R\$ 8,30 (oito reais e trinta centavos) por Cota efetivamente emitida pelo Fundo e integralizada.

A garantia acima referida terá o prazo de 36 (trinta e seis) meses, contado a partir do mês subsequente ao da data de publicação do anúncio de início da Oferta.

O Fundo terá direito aos valores devidos pela Ofertante a título de garantia sempre que a rentabilidade do Fundo não atingir, em determinado mês, R\$ 8,30 (oito reais e trinta centavos) por Cota efetivamente emitida pelo Fundo e integralizada.

Os pagamentos de valores devidos pela Ofertante com relação ao Contrato de Garantia serão feitos após a retenção ou dedução de todos e quaisquer tributos, tarifas, impostos, taxas, contribuições, deduções ou abatimentos, e todos os passivos correlatos, obrigatórios no Brasil ou em quaisquer de suas subdivisões políticas ou autoridades fiscais que venham a ser aplicáveis ao Fundo (todos os referidos tributos, tarifas, impostos, taxas, contribuições, deduções ou abatimentos, e todos os passivos correlatos de natureza semelhante são doravante referidos como "Tributos"). Se a Ofertante for obrigada, em virtude de lei ou outro tipo de regulamentação brasileira, a fazer qualquer dedução ou retenção de Tributos, a Ofertante pagará os valores adicionais conforme for necessário de modo a resultar no recebimento pelo Fundo de tais valores, como teriam sido recebidos por eles caso nenhuma dedução e/ou abatimento tivesse sido exigido.

1.5. Expansão do Shopping

O Shopping encontra-se em pleno funcionamento, e futuramente será submetido a uma primeira expansão, a qual deverá acrescentar cerca de 8.000 (oito mil) m² de área construída e 5.400 (cinco mil e quatrocentos) m² de área bruta localável ao empreendimento atualmente existente. Tal primeira expansão está prevista para ser inaugurada até março de 2011 ("Primeira Expansão"). As obras de tal primeira expansão serão integralmente custeadas pela Ofertante e pela Sierra Investimentos Brasil Ltda., na proporção das respectivas Cotas do Fundo Original detidas por ambas em 23 de abril de 2009. A estratégia planejada pelo Grupo Sonae Sierra Brasil para a Primeira Expansão é de complementar o atual mix de lojas com novas marcas de amplo reconhecimento nacional e regional. O mix da Primeira Expansão deverá diferenciar ainda mais o Shopping e oferecer novas opções de lojas na região, que serão os consumidores de alta renda como alvo principal.

2. PÚBLICO ALVO, PROCEDIMENTO E OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Público alvo

A Oferta tem como público alvo quaisquer investidores, qualificados ou não, pessoas físicas ou jurídicas, residentes e/ou domiciliados no Brasil, que disponham de recursos na forma exigida pelo Regulamento do Fundo interessados em investimento em valores mobiliários de renda variável lastreado em imóveis. Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto Preliminar, em especial a Seção relativa aos Fatores de Risco, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas do Fundo.

2.2. Valor e forma de aquisição das Cotas

O preço mínimo de aquisição de cada Cota será de R\$ 1.000,00 (mil reais). O procedimento para aquisição das Cotas encontra-se descrito no Regulamento e no Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo).

2.3. Procedimento de colocação

As Cotas serão objeto de distribuição pública secundária pelos Coordenadores, em regime de melhores esforços, através de mercado de balcão organizado do segmento Bovespa da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa"), nas seguintes condições, e em conformidade com o disposto na Instrução CVM 472/08 e na Instrução CVM 400/03:

- as cotas objeto da Oferta serão alocadas aos investidores que formalizarem pedidos de compra junto às instituições participantes do consórcio de distribuição das cotas, entre a data de publicação do aviso ao mercado e a realização da Oferta no mercado de balcão organizado do segmento Bovespa da BM&FBovespa;
- a Oferta terá início após a concessão do registro de distribuição pública pela CVM e no dia de publicação do anúncio de início da oferta, por meio de leilão ("leilão"), a ser realizado no sistema de negociação de balcão organizado do segmento Bovespa da BM&FBovespa. Os pedidos de compra dos investidores serão efetuados mediante o registro de ofertas de compra no leilão por intermédio das instituições participantes da distribuição;
- o preço do leilão será aquele em que a maior quantidade de cotas for negociada e será um preço único quando do encerramento do leilão, observado o lote mínimo de aquisição de 10 (dez) Cotas por investidor;
- caso a totalidade das ofertas de compra registradas seja inferior à quantidade ofertada, as ofertas de compra serão atendidas em sua totalidade e o saldo remanescente de cotas ofertadas ficará disponível para distribuição nos dias subsequentes até o prazo final da Oferta. Havendo excesso de demanda do saldo remanescente a partir do segundo dia, o critério de atendimento será o rateio proporcional à quantidade demandada no leilão ao preço mínimo; e
- a liquidação da Oferta se dará em D+3 de acordo com as normas da Câmara de Compensação e Liquidação do Segmento Bovespa da BM&FBovespa.

2.4. Inadequação do investimento

O investimento em Cotas representa um investimento de risco, visto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendem adquirir as Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros

aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção referente aos Fatores de Risco do Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. Ainda assim, não há nenhuma inadequação específica a determinado tipo de investidor.

3. PROSPECTO PRELIMINAR

3.1. Exemplares do prospecto preliminar relativo à Oferta ("Prospecto Preliminar") estarão disponíveis nas respectivas sedes do Administrador e dos Coordenadores e, bem como nos endereços e páginas da rede mundial de computadores abaixo descritos, a partir da data de publicação deste Aviso ao Mercado:

• Ourinvest:

BANCO OURINVEST S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, São Paulo - SP
website: www.bancourinvest.com.br

• Coordenador Líder:

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Rua Hungria, nº 1.400, 7º andar, São Paulo - SP
website: www.superbroker.com.br

• BRADESCO BBI:

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, São Paulo - SP
website: www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar - Centro de Consultas - Centro - Rio de Janeiro - RJ e
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º andar - Edifício Delta Plaza - São Paulo - SP
website: www.cvm.gov.br

3.2. As informações incluídas no Prospecto Preliminar serão objeto de análise por parte da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O Prospecto Preliminar está sujeito a complementações e alterações. Recomenda-se a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar e do Regulamento do Fundo, inclusive com especial atenção para as seções relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto Preliminar que tratam dos "Fatores de Risco" a que está exposto, para uma avaliação dos riscos que devem ser considerados na aquisição das Cotas.

4. DATAS ESTIMADAS E LOCAIS DE DIVULGAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO

4.1. O Fundo, através do Administrador, e os Coordenadores realizaram a divulgação da Oferta a partir desta data. Para maiores informações sobre a Oferta, favor contatar o Administrador e/ou os Coordenadores.

5. CRONOGRAMA ESTIMADO E TENTATIVO DAS ETAPAS DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS

5.1. Encontra-se abaixo um cronograma estimado e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da publicação deste Aviso ao Mercado*:

Ordem	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do processo de registro na CVM	16 de setembro de 2009
2	Disponibilização do Prospecto Preliminar (CVM e Coordenador Líder)	23 de outubro de 2009
3	Registro da Oferta na CVM	10 de novembro de 2009
4	Publicação do Anúncio de Início da Distribuição	11 de novembro de 2009
5	Disponibilização do Prospecto Definitivo	16 de novembro de 2009
6	Início do prazo para oferta pública	16 de novembro de 2009
7	Realização do Leilão	17 de novembro de 2009
8	Encerramento do prazo para oferta pública	27 de maio de 2010
9	Publicação do Anúncio de Encerramento	18 de maio de 2010

*As datas referidas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, antecipações e atrasos.

6. NEGOCIAÇÃO

6.1. Após a conclusão da Oferta (prazo de 6 (seis) meses, conforme o artigo 18 da Instrução CVM 400/03), ou mediante distribuição de todas as Cotas objeto da Oferta), as Cotas serão negociadas no mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa da BM&FBovespa.

7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

7.1. Este Aviso ao Mercado apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Cotas e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, bem como sobre as entidades que participaram da estruturação do Fundo, o investidor deve consultar o Prospecto Preliminar. Os termos em letras maiúsculas utilizados neste Aviso ao Mercado e aqui não definidos terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) do Administrador, dos Coordenadores e/ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade do Fundo, do Administrador e das Cotas do Fundo.

A presente oferta pública foi elaborada de acordo com as informações necessárias ao atendimento das normas emanadas pela CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das Cotas não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a validade do Fundo, do Administrador e demais instituições prestadoras de serviços ao Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Coordenador Líder



Coordenador e Administrador



Coordenador



Estruturador

