



Fundo de Investimento Imobiliário
Parque D. Pedro Shopping Center
(PQDP11)

Informativo Mensal Janeiro 2022

Informações



Objeto e Perfil do Fundo

Exploração de sua participação correspondente a 15% do Shopping Parque D. Pedro, proveniente da cisão parcial do FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem o empreendimento detidas pelo Fundo, podendo, inclusive, vendê-las. O Fundo poderá adquirir cotas de emissão do Fundo original.

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#).

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

i Observado o valor mínimo mensal de R\$20,000.00 ajustado pelo IGPM. A Taxa de Administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

19/06/2009

Quantidade de Emissões

2

Taxa de Administração

0,23% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gerenciadora

ALIANSCÉ ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.

Taxa de Gerenciamento

4,00% ao mês sobre a receita de aluguel

Comissão Anual de Gestão do Ativo

0.25% do valor de mercado

Cotistas

4.068

Patrimônio Líquido

R\$ 812.414.024,20

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 3.406,676636

Quantidade de Cotas

238.477,0000

Tipo Anbima

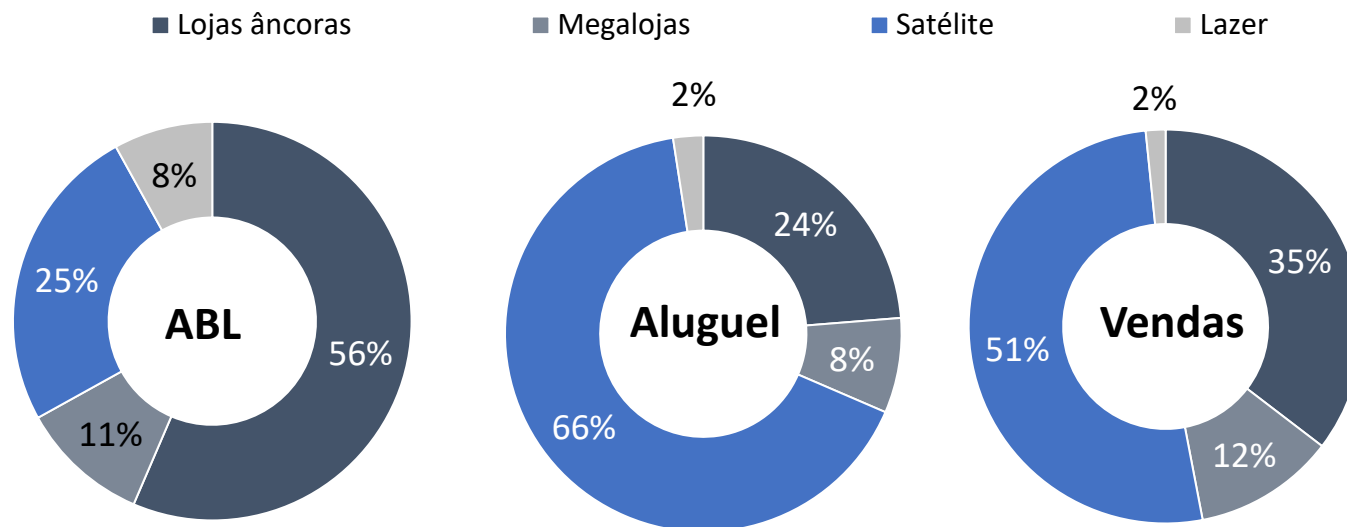
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora

O Fundo possui 238.477 cotas, que correspondem à 20,22%, do FII Shopping Parque D. Pedro que, por sua vez, detém 74,47% do imóvel Shopping Parque Dom Pedro. O Fundo também é proprietário de 15% do empreendimento denominado “Shopping Parque D. Pedro”, integralmente finalizado e destinado à exploração comercial por meio da locação de suas atuais lojas. O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, São Paulo | SP, e é administrado pela Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.

O Shopping Parque D. Pedro também é referência como empreendimento sustentável. Foi o primeiro do setor no Brasil a receber certificações por seus Sistemas de Gestão Ambiental (norma ISO 14001) e de Gestão de Segurança & Saúde (Norma OHSAS 18001), que atestam a qualidade e as boas práticas implementadas nestas áreas.

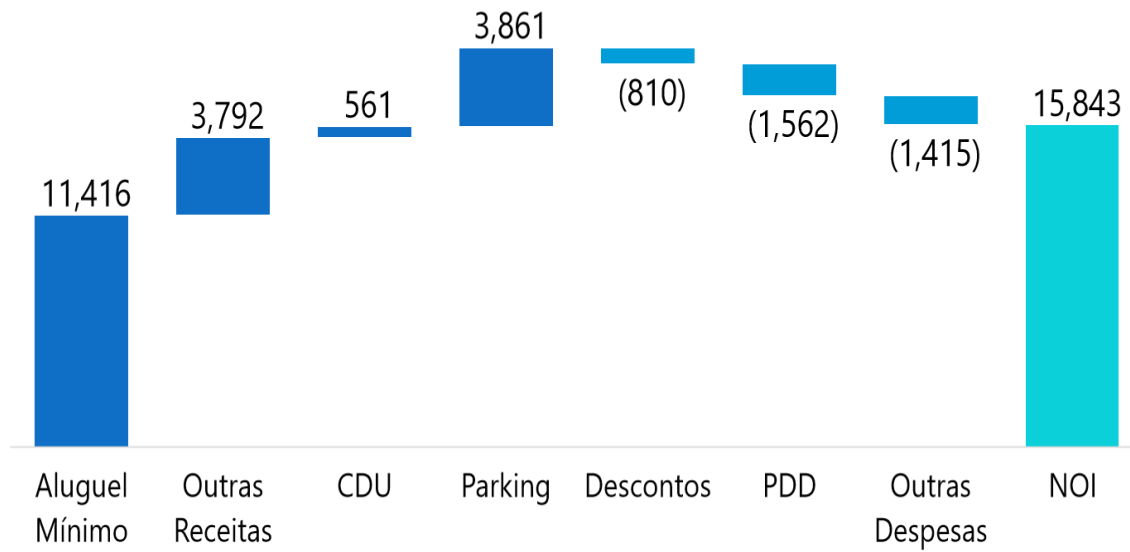
Principais Indicadores – Dezembro/2021



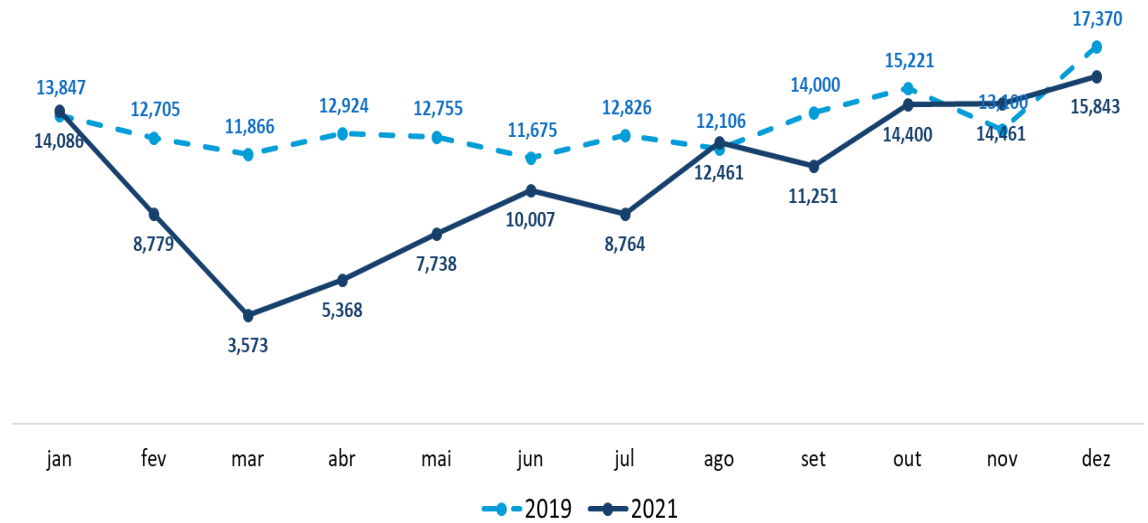
Ficha Técnica

Ano de construção: 2002
Localização: Campinas - SP
Área do terreno (m²): 476 mil
Área construída (m²): 193 mil
ABL (m²): 126,917
Total de lojas: 391
Taxa de ocupação (%): 98.5%
Vagas de estacionamento: 8,000
Venda total (2020) (R\$ milhão): 960 milhões
Visitantes (2020) (milhão): 9 milhões

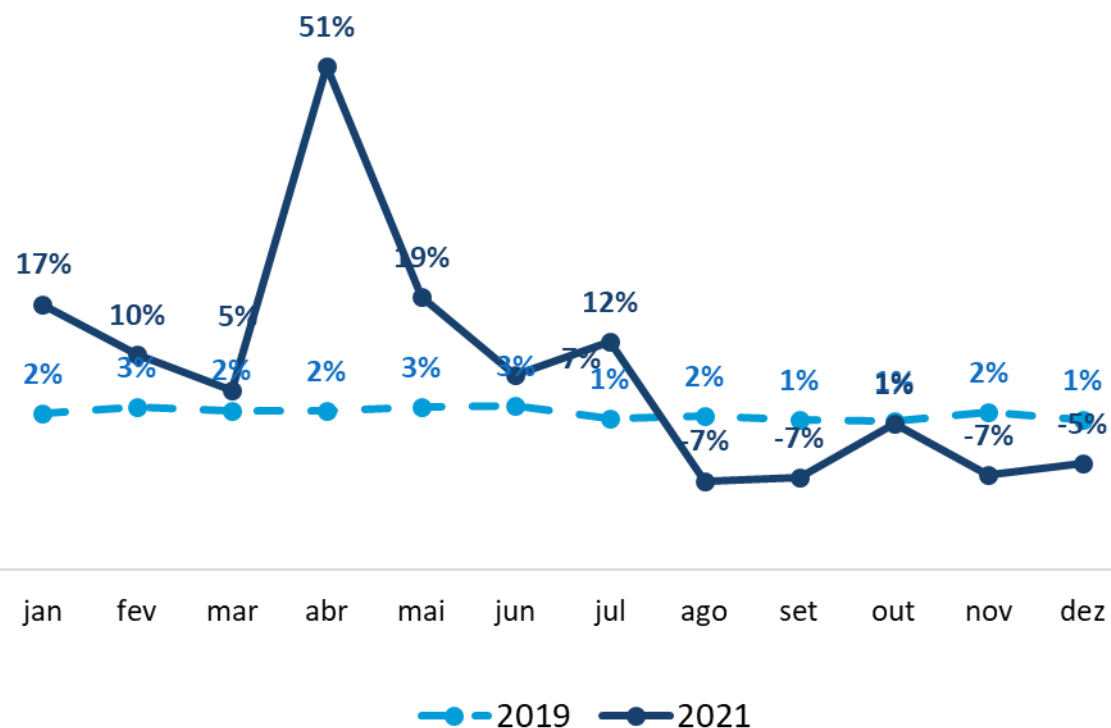
Análise do NOI (Net Operating Income) –Dezembro/21 (R\$ mil)



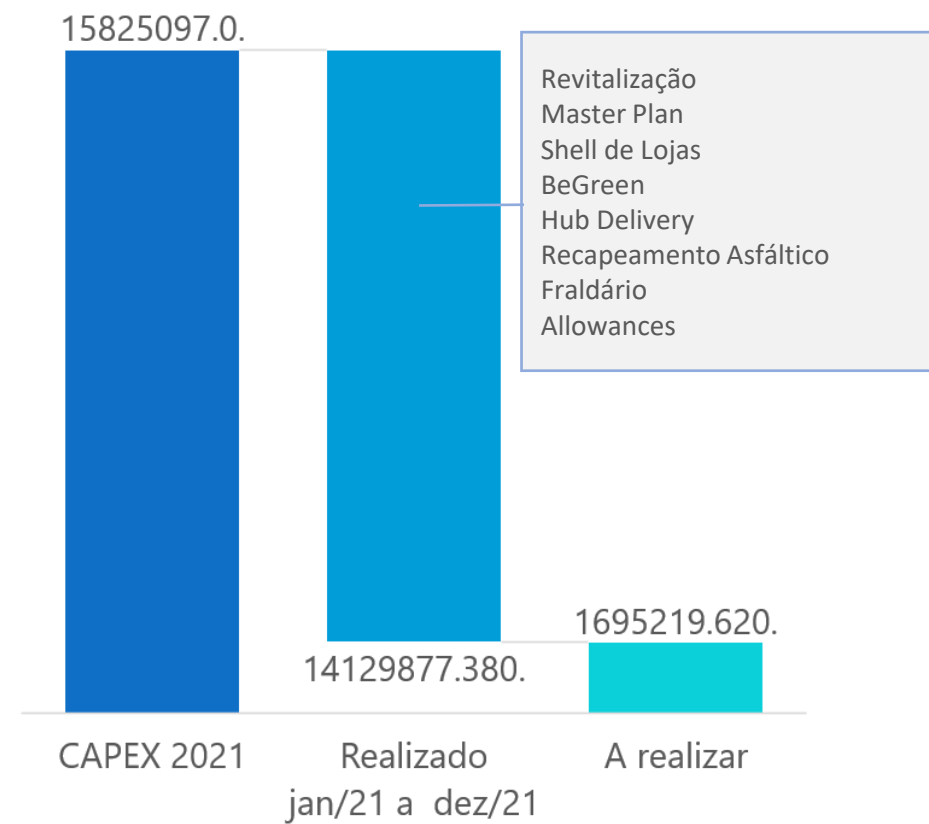
Evolução do NOI (Net Operating Income) (R\$ mil)



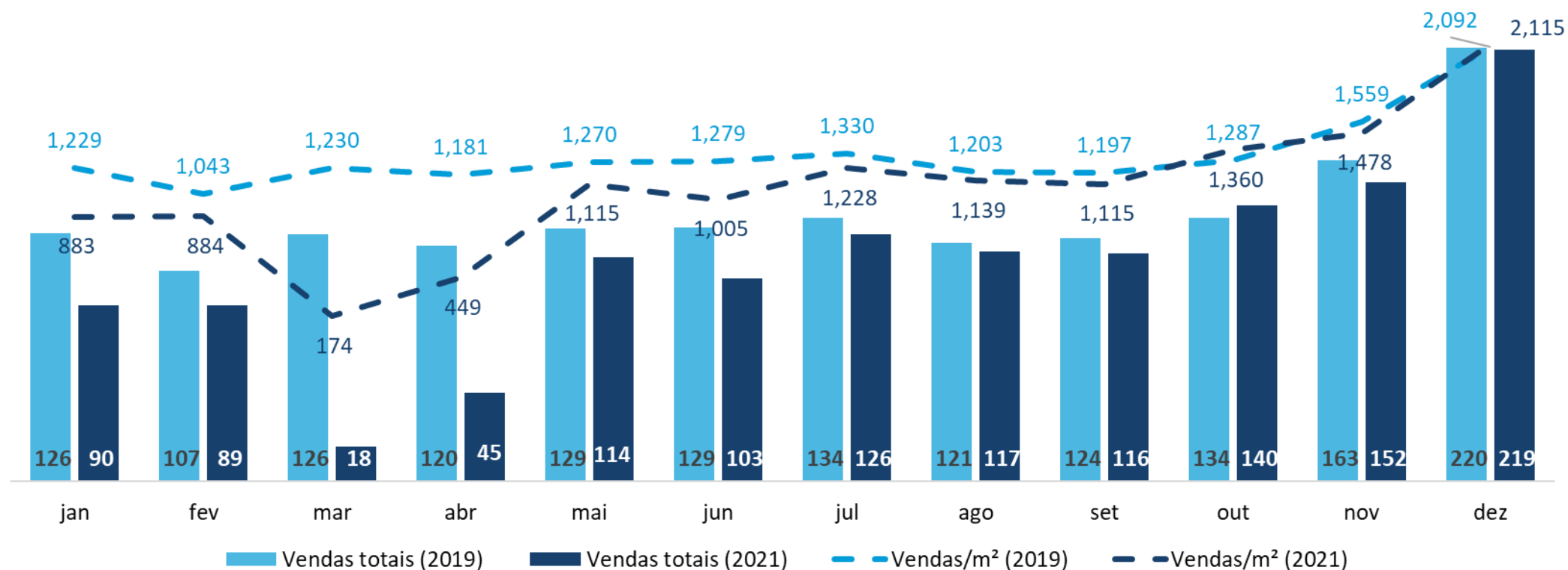
Evolução da inadimplência líquida de aluguel (%)



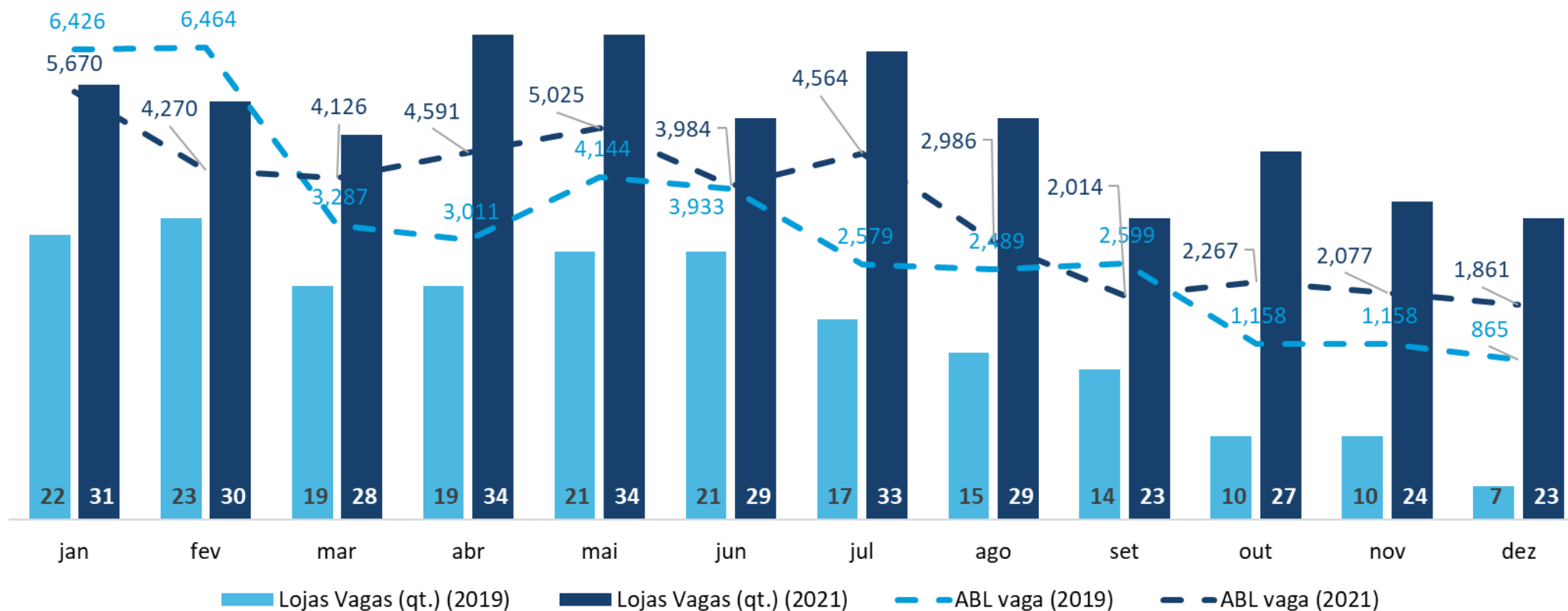
Acompanhamento de CAPEX (R\$ mil)



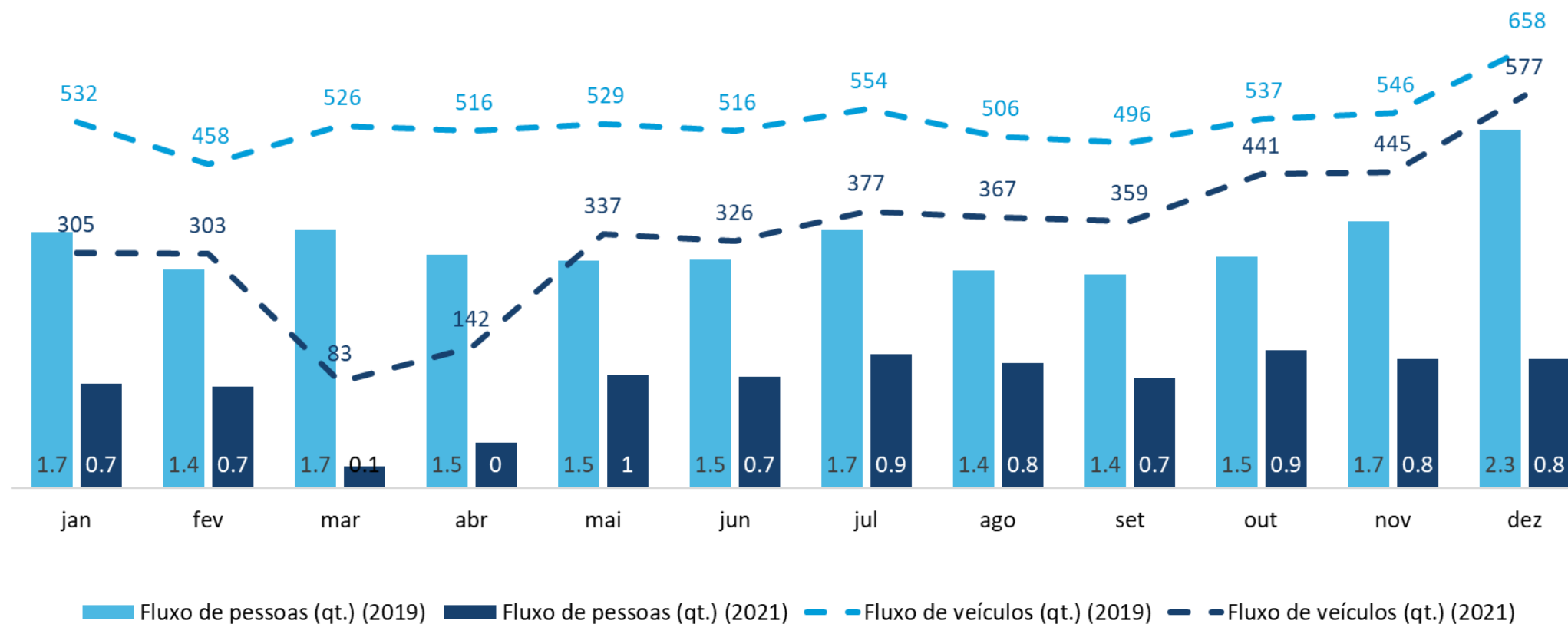
Evolução de vendas totais (R\$ milhão) e vendas/m² (R\$)



Quantidade de lojas vagas e vacância (m²)



Evolução do fluxo (mil)



Fotos do Empreendimento



Fotos do Empreendimento



Inauguração Espaço Família



São dois Espaços Família no Shopping, um localizado na Praça de Alimentação e um na Alameda, próximo à Praça de Eventos.

Disponibilizamos trocadores de bebê, banheiro família, lactário e espaço para alimentação, equipado com micro-ondas e cadeira de alimentação.

Os atendimentos nos espaços seguem o horário de funcionamento do Shopping.

Fonte: <https://parquedpedro.com.br/o-shopping/>

Inaugurações



Restaurante Pliê



Ótica Chilli Beans

Inaugurações



Restaurante Pirajá



Restaurante Pecorino



Quiosque Repassa



Loja Criamigos

Inaugurações



Loja Colcci



Loja Astra

Demonstração de Resultados



	Ago-21	Sep/21	Oct/21	Nov/21	Dec/21
Propriedades para Investimento	1.682.249	1.487.963	1.801.186	1.697.439	-24.132.446
Outros Ativos Financeiros	25.644	28.565	34.791	47.929	53.075
Despesas Operacionais ⁱ	-195.630	-276.837	-195.580	-283.299	-219.058
Lucro (prejuízo) líquido no período	3.181.780	2.715.749	3.432.868	3.085.219	-49.968.102
Ajustes ⁱⁱ	620.888	465.357	579.642	1.030.435	52.237.593
Reserva de Contingência	-56.750	116.334	-45.362	-64.002	234.565
Resultado Líquido	3.612.535	3.022.051	3.811.884	3.909.872	2.156.017

i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Dezembro/2021, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2,733,109.38.

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

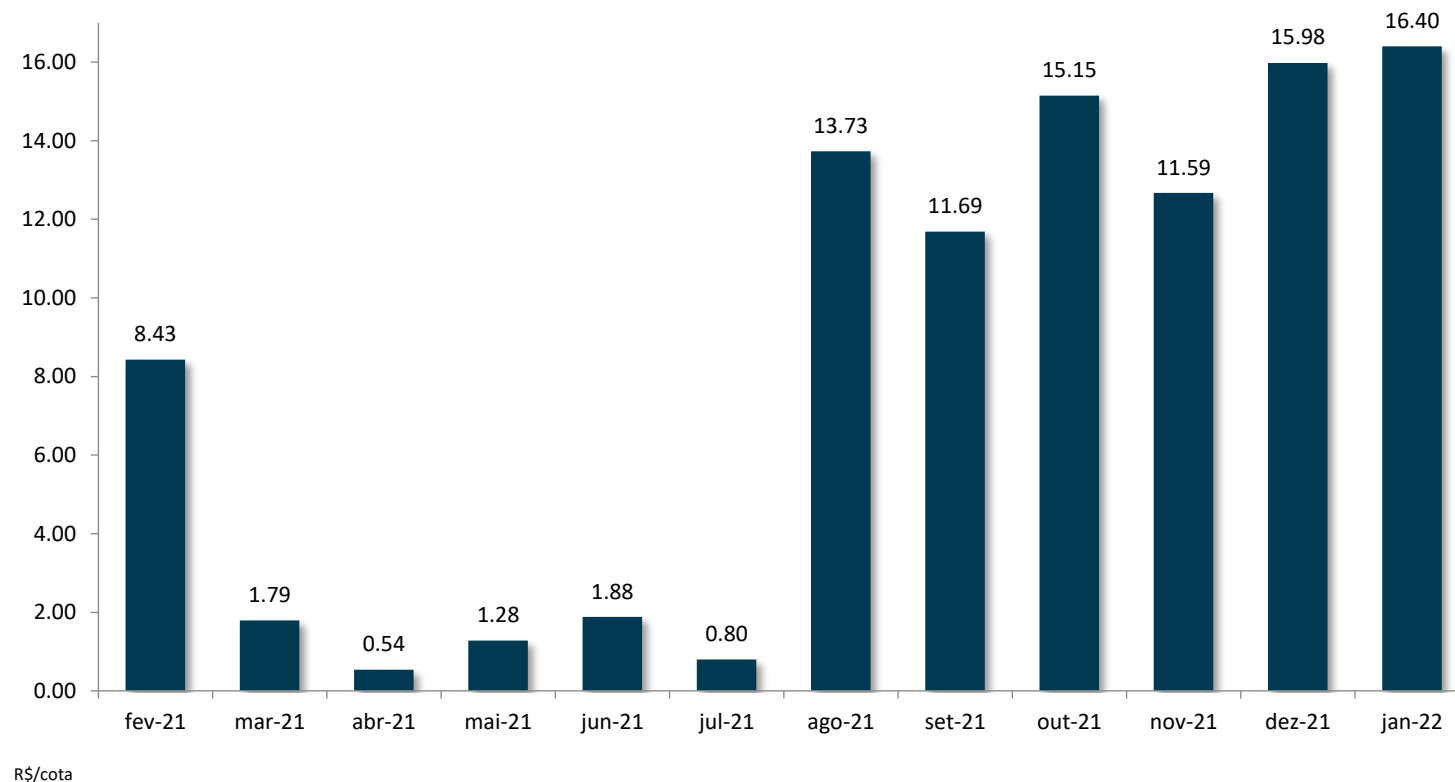
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/284573/PDP_SHOPP_CENTER_FII

Informativo Mensal Janeiro 2022

Distribuição Mensal

O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa.

- **Data base: 30/12/2021**
- **Data de pagamento: 20/01/2022**
- **Rendimento: 16.3951760547139**
- **Mês de referência: Nov/21**



Mercado Secundário

As cotas do Parque D. Pedro Shopping Center (PQDP11) são negociadas no Mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

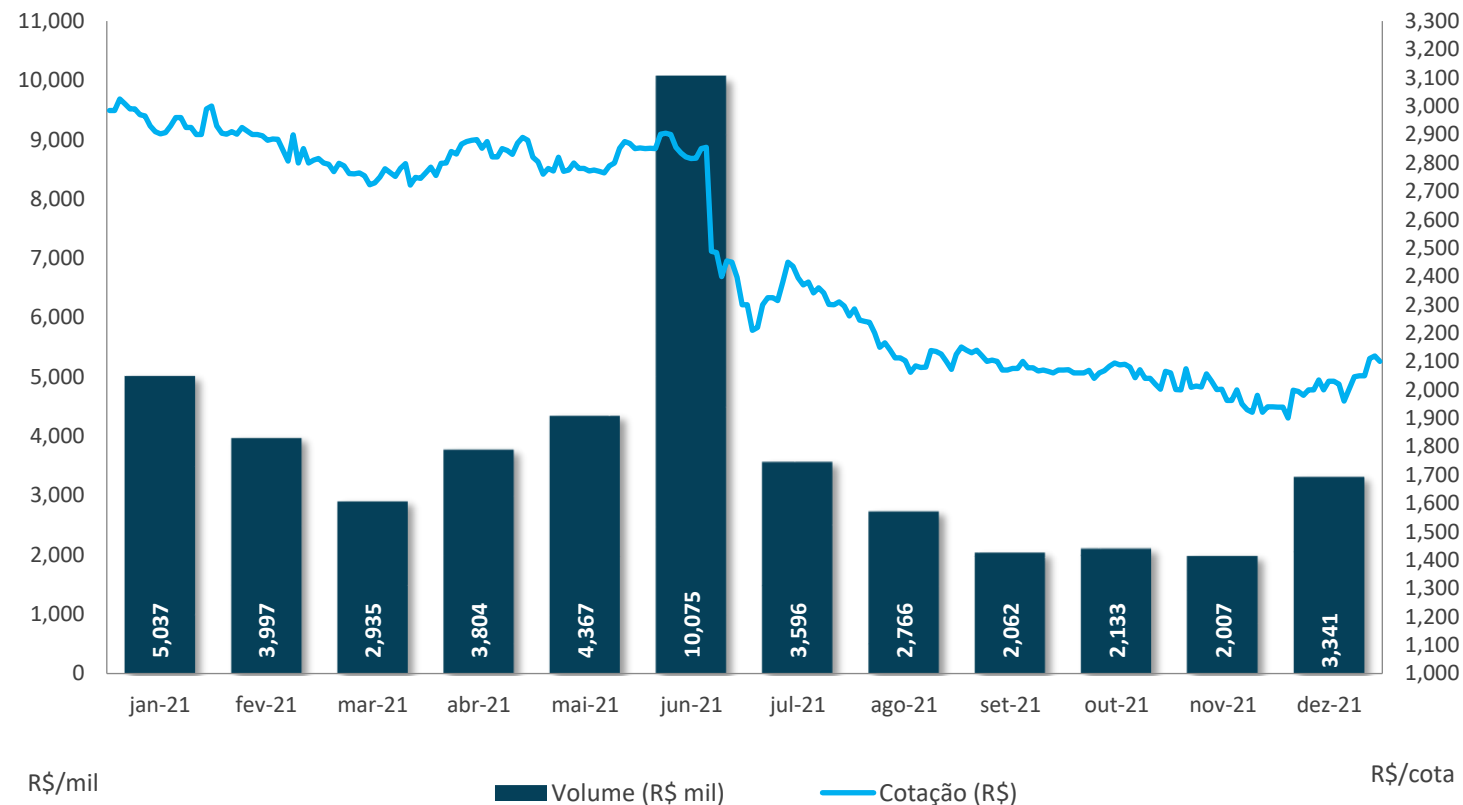
Cotas negociadas: 1.672

Cotação de fechamento: R\$2.110,00

Volume: R\$3.340.718,58

Mês de referência: Dec/21

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Janeiro 2022

Updates

30/06/2021 – Em complemento ao Fato Relevante do dia 22/06, serve-se do presente para dar ampla divulgação, aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral, do inteiro teor do Comunicado ao Mercado divulgado pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. em 24/06/2021, também relativo ao Ofício nº 16/2021/CVM/SSE, o qual se encontra anexo a este Comunicado ao Mercado.

08/07/2021 - Comunicado ao Mercado informando que conforme pronunciamento do governo do Estado de São Paulo, realizado no dia 07/07/2021, o governo decidiu flexibilizar as regras de funcionamento do comércio a contar de 09/07/2021 até o dia 31/07/2021.

- Segunda-feira à sábado: das 10h às 22h;
- Domingos e Feriados: 12h às 20h; o Limite de capacidade: 60%.

13/07/2021 - Fato Relevante informando que Administradora enviou tempestivamente para a CVM, em 12/07/2021, sua resposta às alegações do ofício nº 16/2021/CVM/SSE (“Ofício”).

Na visão da Administradora, não existem elementos fáticos ou de direito, suficientes para justificar a tese de que o Fundo deveria estar sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779/99.*

18/08/2021 – Comunicado ao Mercado informando que a partir do dia 17/08/2021, não haverá mais restrições de horários e capacidade de funcionamento do comércio, medida que foi possível devido ao avanço da vacinação e a redução das médias diárias de internações e novos casos de covid-19.

*Até o momento não houve devolutiva quanto ao Ofício.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

Updates

Dezembro 2021: Em complemento as deliberações das Assembleias Gerais Extraordinárias do Fundo, encerradas nos dias [05/11/2019](#) e [14/12/2020](#), nas quais foram aprovadas a alteração do regulamento do Fundo que permite a exploração do potencial construtivo atualmente existente no Imóvel em que se situa o empreendimento Shopping Parque Dom Pedro, o Fundo, em conjunto com os demais proprietários do imóvel, firmou Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal do Imóvel e Outros Pactos para alienação de fração ideal do Imóvel, vinculado a futura incorporação de um edifício voltado para exploração de atividade hoteleira.

Considerando o volume da transação, na qual sua conclusão está sujeita a superação de diversas condições precedentes, usuais em transações desta natureza, incluindo a obtenção das aprovações necessárias para a venda. Desta forma, no momento não haverá impactos na rentabilidade do Fundo.

Maiores informações sobre o projeto podem ser encontradas na Proposta da Administradora de 2019:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=62701&cvm=true>

Por fim, a Administradora manterá o mercado informado a respeito de quaisquer desdobramentos relevantes.

19/01/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor (“Portal”);

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

Disclaimer



Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ri.fundoslistados@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



