



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

Informações



Objeto e Perfil do Fundo

O Parque D. Pedro é o maior da América Latina em área contínua e o mais importante shopping center de Campinas, com uma zona de influência que atende 20 municípios. Líder na região, o empreendimento conta com um mix completo que o torna um verdadeiro gigante, com grandes marcas, opções de lazer, entretenimento, gastronomia, serviços, centro de convenções e um *marketplace*.

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 ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.

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](#).

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

ALIANSCE 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

4.045

Patrimônio Líquido

R\$ 800.467.303,08

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 3.356,580731

Quantidade de Cotas

238.477

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora

- **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo (1T2022):**

O ano de 2021 foi marcado por incertezas ocasionadas pela pandemia do Covid-19, que iniciou seus efeitos sobre o mercado imobiliário varejista no final do 1T2020, e permaneceu por todo o período findo, diante das medidas de restrição a ida a centros comerciais varejistas. Soma-se a isso um aumento de vacância, renegociações de aluguel e índices contratuais no mercado de Real Estate.

Já o final do ano de 2021, apesar do avanço da vacinação e redução gradativa das medidas de restrições, foi marcado por uma piora no cenário macroeconômico com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação.

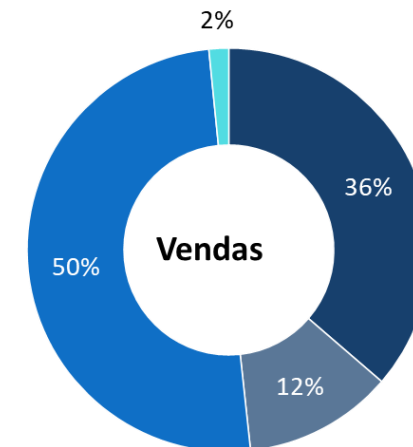
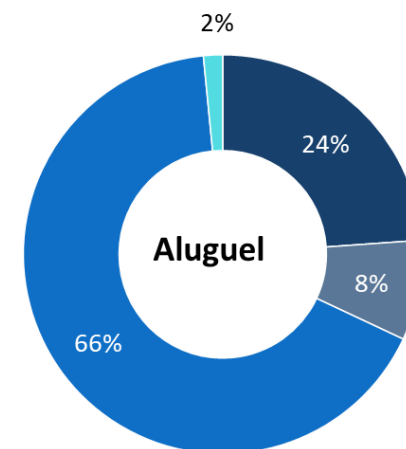
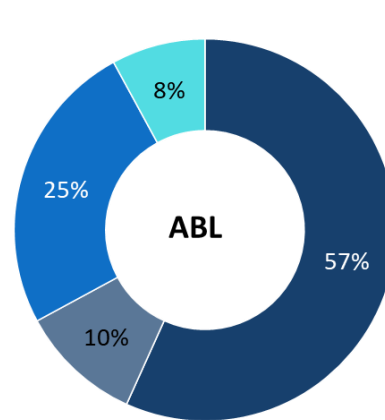
Dessa forma, o Fundo teve como estratégia fundamental manter os locatários do ativo, evitando ações judiciais e sendo competitivo nas negociações com o objetivo da redução de vacância.

- **Perspectiva para o período seguinte (2T2022) com base na composição da carteira:**

O Fundo encontra-se atualmente em sua 3ª emissão de cotas para fazer jus ao valor de investimento para a expansão, revitalização e Capex aprovado para o ano de 2022 do Empreendimento denominado Parque Dom Pedro Shopping equivalente à participação do Fundo no empreendimento, bem como no outro FII Shopping PDP.

Principais Indicadores – Março/2022

■ Lojas âncoras ■ Megalojas ■ Satélite ■ Lazer



Ficha Técnica

SHOPPING

2002

Inauguração

127.300

ABL (m²)

127.300

ABC em (m²)

8.000

Vagas de Estacionamento

LOJAS E SERVIÇOS

385

Número de lojas

25

Lojas-âncora

9

Megalojas

Ensino

New Castle Escola de Idiomas

ALIMENTAÇÃO E LAZER

1.844 lugares

Praça de Alimentação

39

Operações de Alimentação

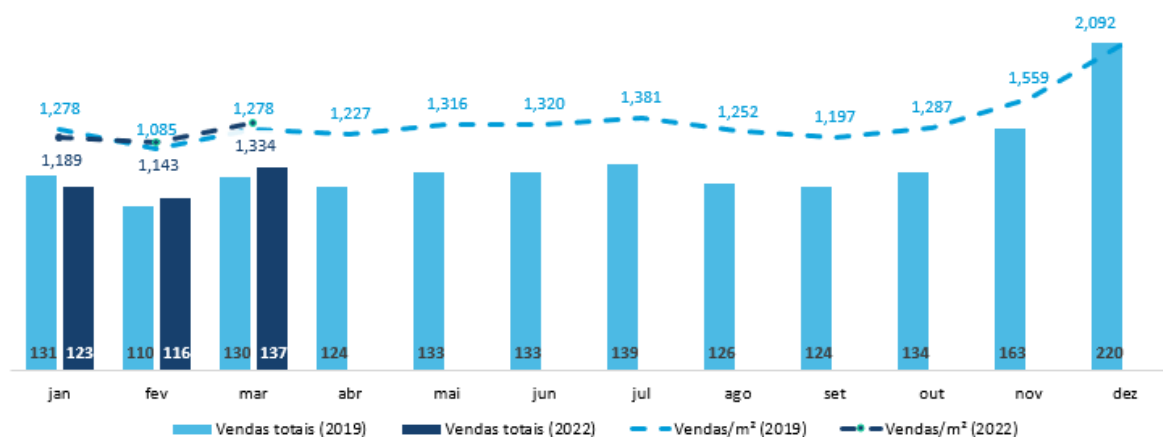
20

Restaurantes fora da praça

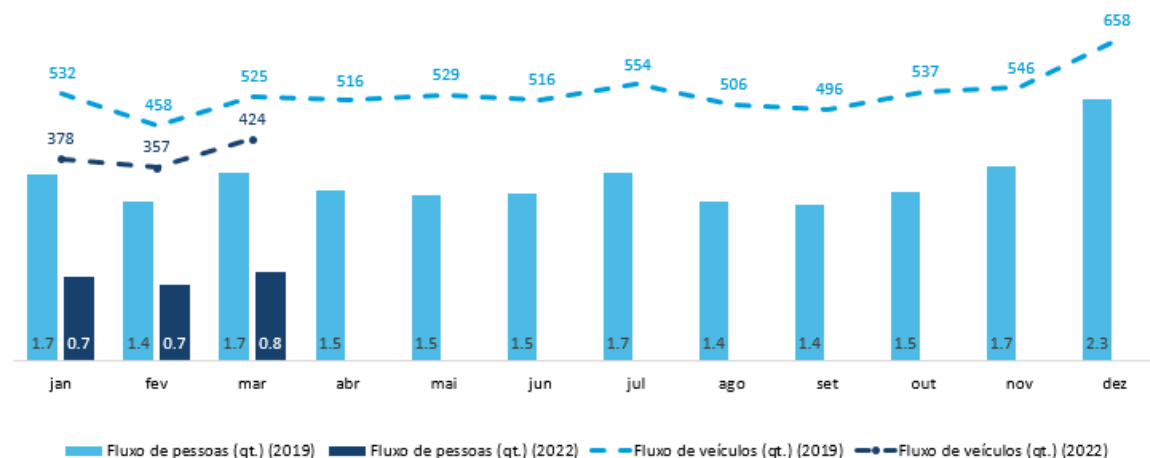
Lazer

15 salas Kinoplex, Parking Kids, Magic Games, YouPlay

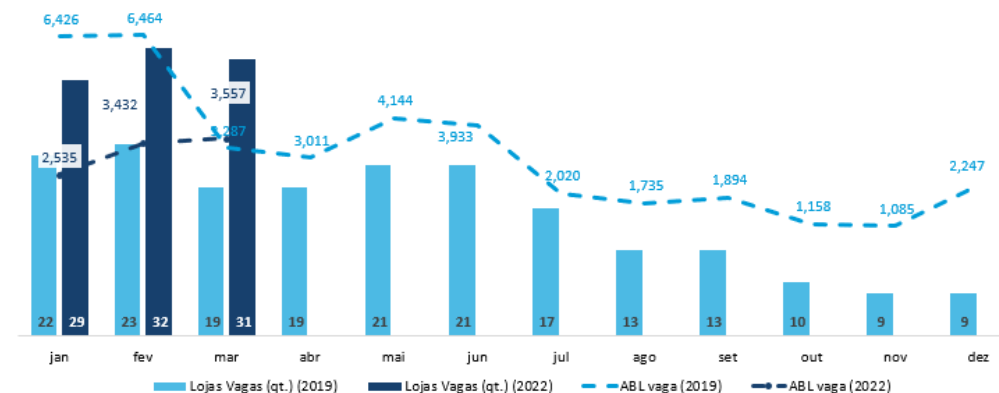
Evolução de vendas totais (R\$ milhão) e vendas/m² (R\$)



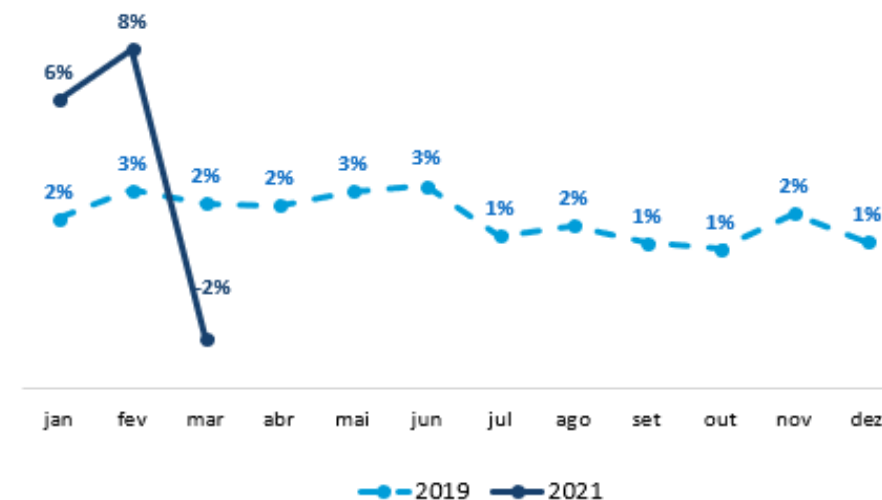
Evolução do fluxo (mil)



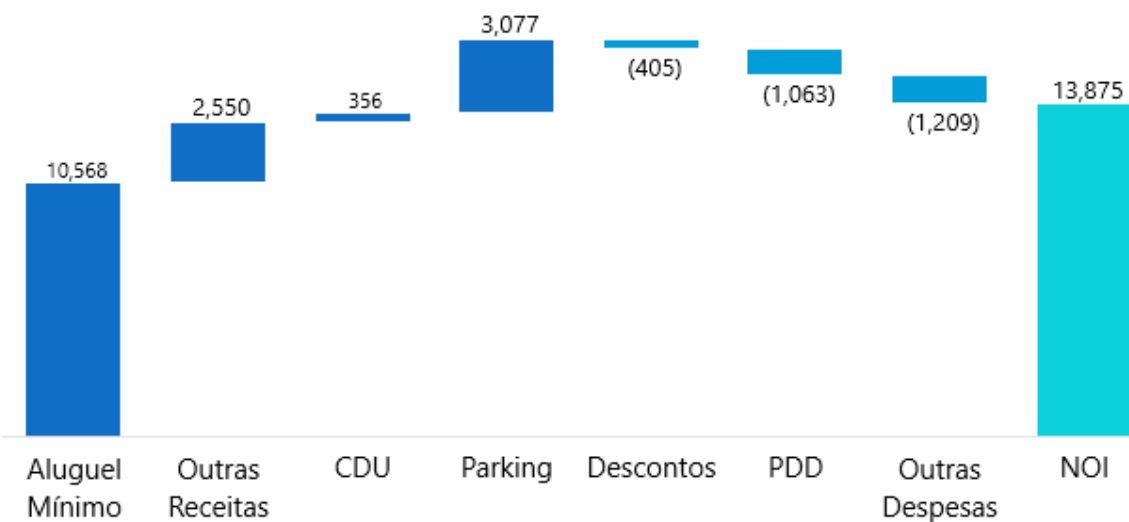
Quantidade de lojas vagas e vacância (m²)



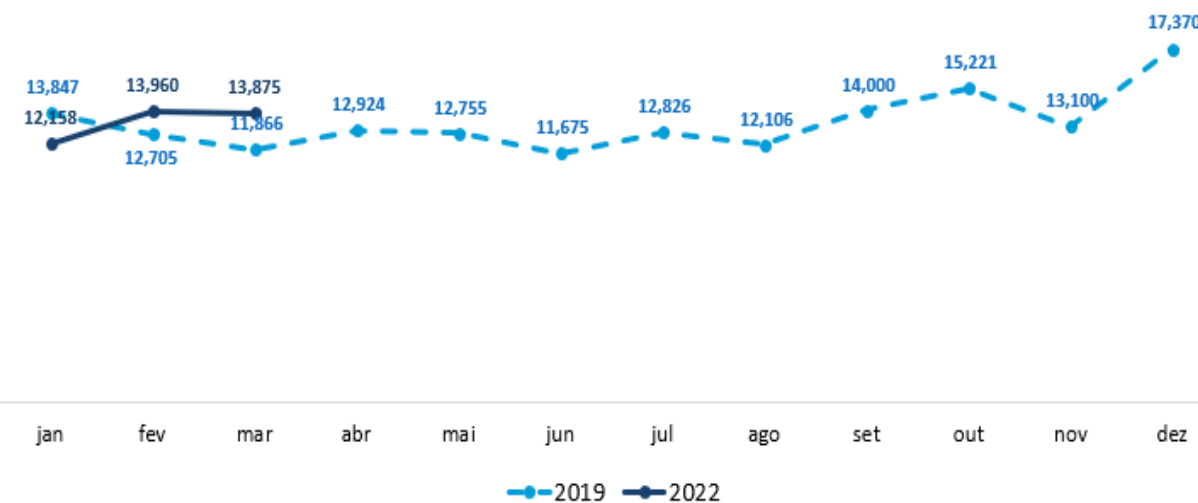
Evolução da inadimplência líquida de aluguel (%)



Análise do NOI (Net Operating Income) – Março/22 (R\$ mil)



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



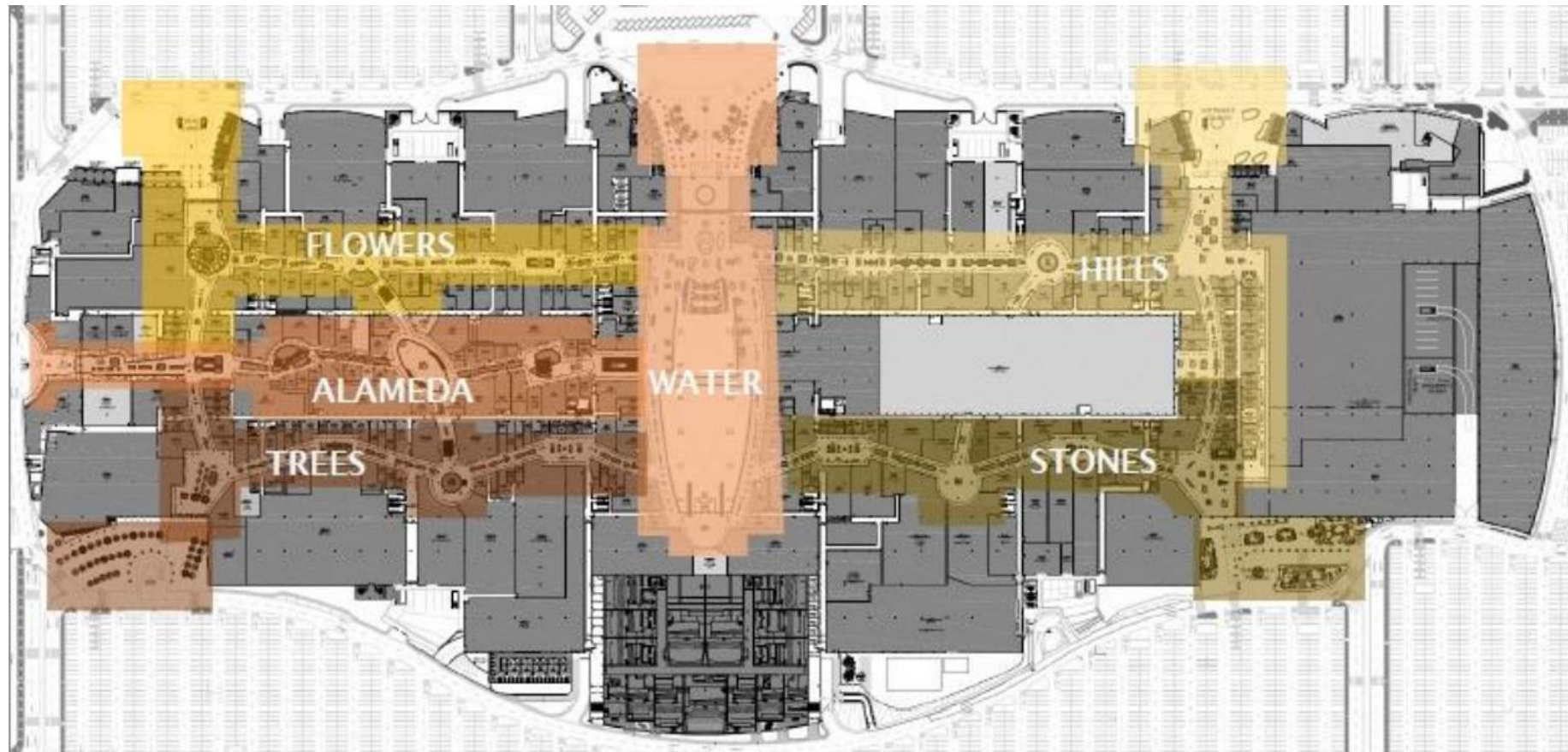
Fotos Empreendimento

Vista do alto do Shopping Parque Dom Pedro



Fotos Empreendimento

Planta do imóvel



Fotos Empreendimento

Alameda e Praça de Alimentação



Fotos Revitalização

Antes x Perspectiva: Fachada



Em execução: Fachada



Fotos Revitalização

Antes x Perspectiva: Portas de Acesso e Claraboia



Em execução: Portas de Acesso e Claraboia

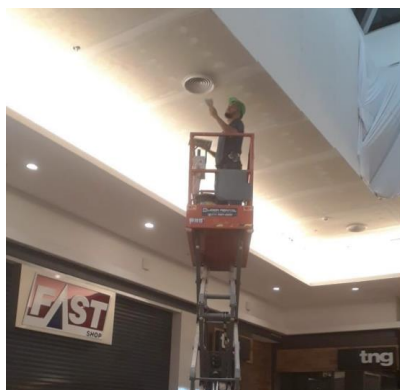


Fotos Revitalização

Antes x Perspectiva: Forro Corredores



Em execução: Forro Corredores



Comercialização



VILLENEUVE

EUC L-317
90,75m²

Reinaugurada:
17/02/2022
Quinta - Feira

ALIANÇA
SONAE



STUDIO GAMES

EUC L-090
155,18 m²

Inaugurada:
18/02/2022
Sexta - Feira

ALIANÇA
SONAE



SUBWAY

EUC SF-035
47,66 m²

Reinaugurada:
19/02/2022
Sábado

ALIANÇA
SONAE



CASA PORTEÑA
EUC R-08
628,88 m²

Inaugurada:
07/03/2022
Segunda - Feira

ALIANÇA
SONAE



Comercialização



ARAMIS
L-287/288
170,97m²

Reinaugurada:
11/03/2022
Sexta-Feira

ALIANSC
SONAE



SHIMA SPA
EUC L-406
113,41 m²

Inaugurada:
23/03/2022
Quarta - Feira

ALIANSC
SONAE



BOTTERO
EUC L-057A
82,94m²

Inaugurada:
30/03/2022
Quarta - Feira

ALIANSC
SONAE

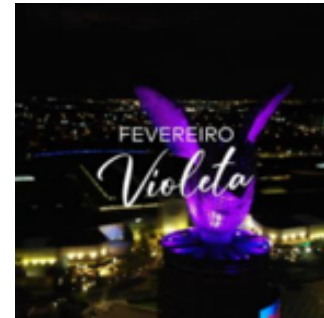


Próximas Inaugurações



Marketing do Trimestre

Fevereiro Violeta



Cinematerna



Praça Be Green



Marketing do Trimestre

Pet no Parque



Repassa



Especial 20 anos PQDP



Marketing do Trimestre – Especial 20 anos PQDP



ESPECIAL
20 anos
PARQUE D. PEDRO
NO SEU MELHOR MOMENTO

A CADA R\$600
EM COMPRAS
= 1 INGRESSO PARA
O SHOW EXCLUSIVO.*

Participação
especial:
SANDY

Chitinho Xororê

*Até R\$600 em compras nas lojas participantes da promoção, de 10/04/2022 a 22/05/2022, a gente te concede um ingresso adulto para o Show do Chitinho e Xororê com participação especial de Sandy, a ser realizado no Royal Palm Hall, nos dias 23 e 24/07/2022, enquanto houver estoque disponível. Compre os ingressos para maiores de 18 anos. Limite de até 2 (dois) ingressos por CPF. Certificado de autorização SECAP nº 02.019/77/2022.

Demonstração de Resultados



	Nov/21	Dec/21	Jan/22	Feb/22	Mar/22
Propriedades para Investimento	1.697.439	-24.132.446	1.633.344	1.632.319	1.758.295
Outros Ativos Financeiros	47.929	53.075	55.847	53.832	65.259
Despesas Operacionais ⁱ	-283.299	-219.058	-210.751	-189.822	-207.395
Lucro (prejuízo) líquido no período	3.085.219	-49.968.102	3.360.048	3.127.675	3.349.413
Ajustes ⁱⁱ	1.030.435	52.237.593	1.031.692	966.662	738.607
Reserva de Contingência	-64.002	234.565	-44.685	-179.362	-188.438
Resultado Líquido	3.909.872	2.156.017	4.176.158	3.407.874	3.580.320

i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Março/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 3,145,593.83.

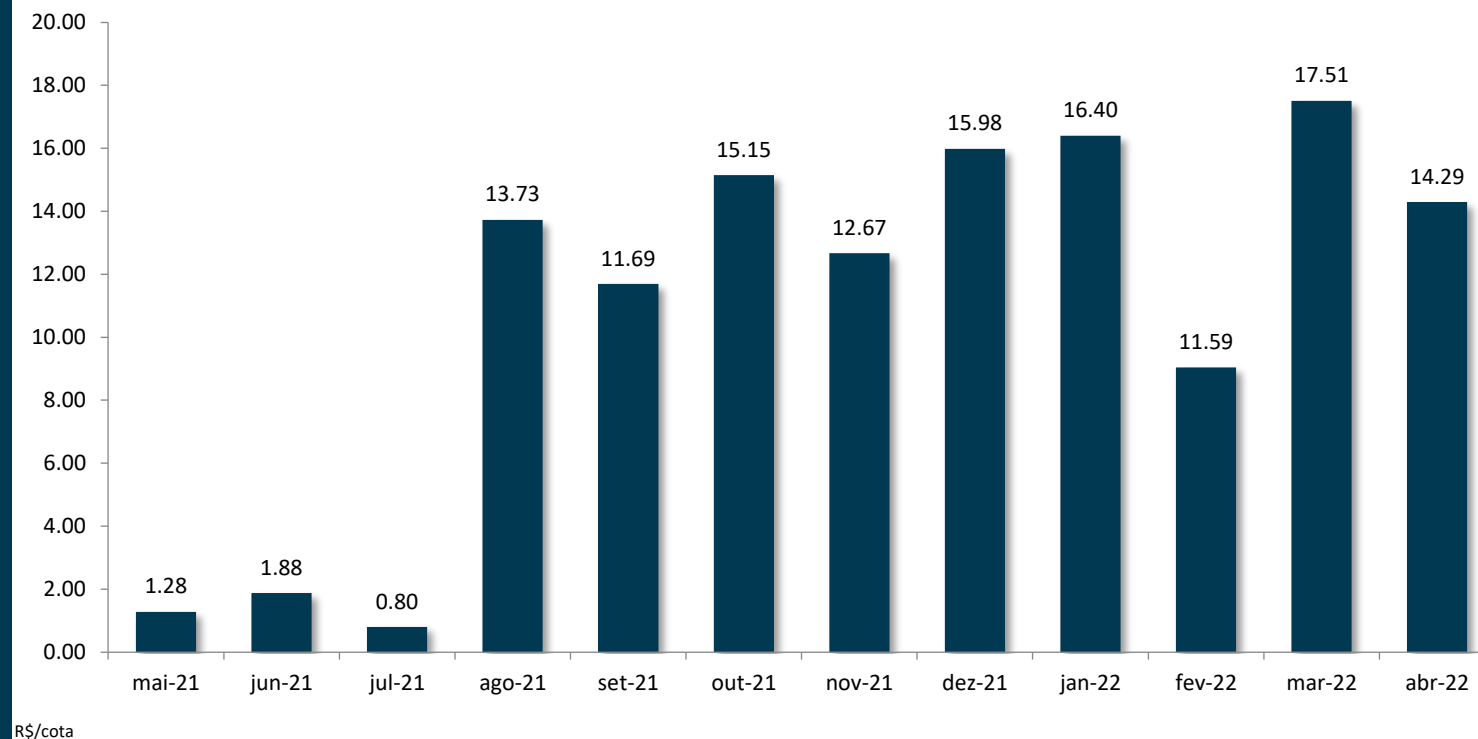
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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

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: 21/03/2022**
- **Data de pagamento: 28/03/2022**
- **Rendimento: 14,2902**
- **Mês de competência: Fev/22**
- **Mês de pagamento: Abr/22**



Mercado Secundário

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

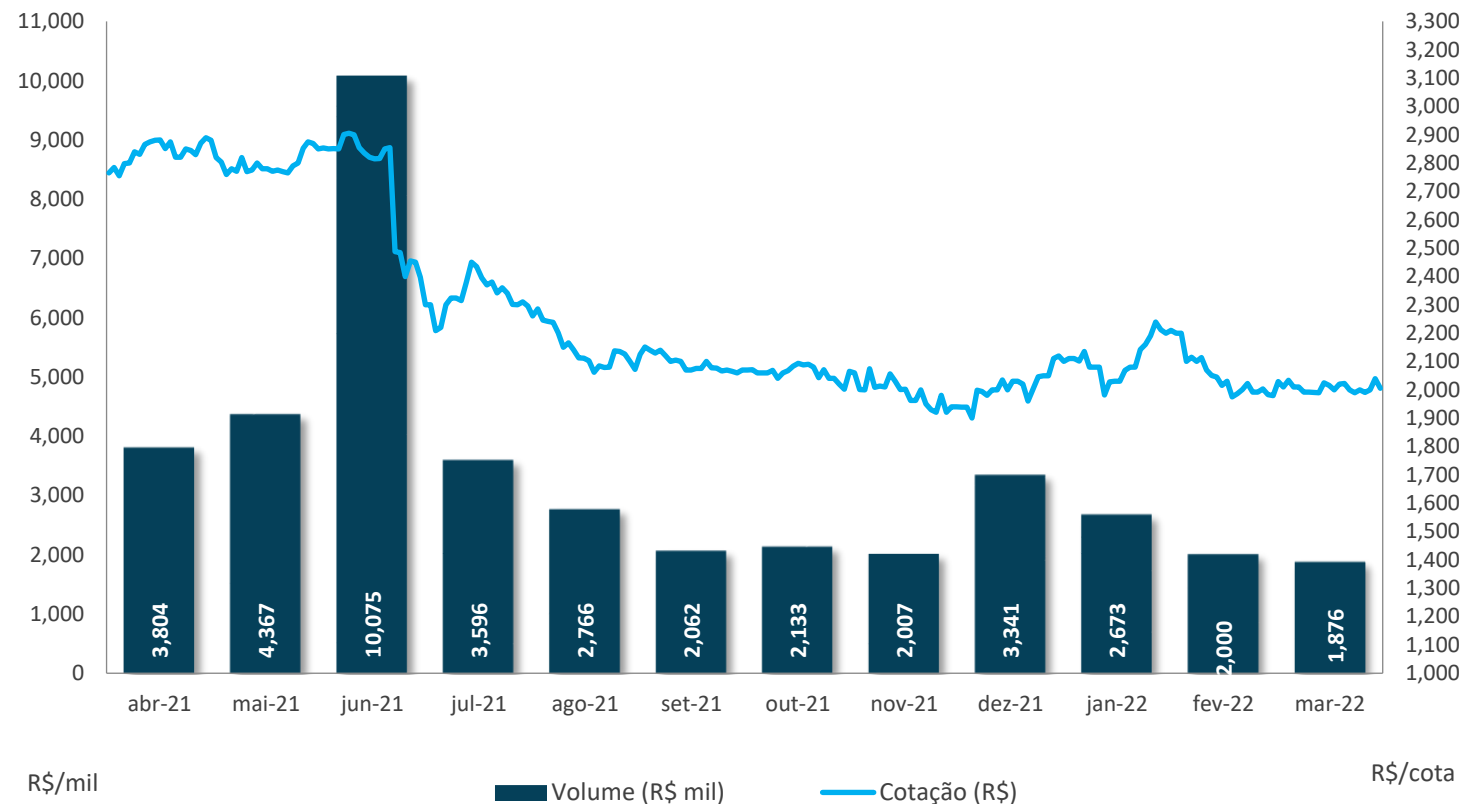
Cotas negociadas: 934

Cotação de fechamento: R\$2.045,97

Volume: R\$1.876.170,97

Mês de referência: Fev/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informe de Rendimentos Pessoa Física – Ano de 2021

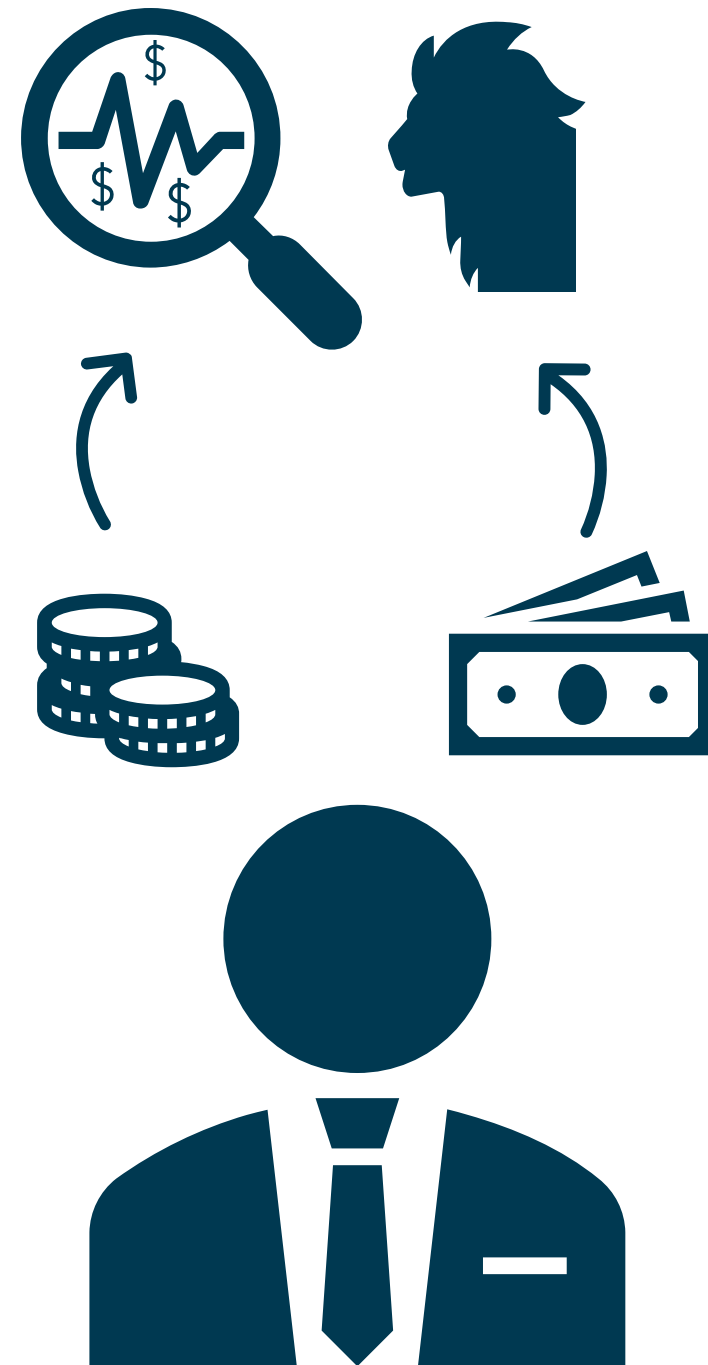
A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

A Administradora comunica que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) já estão disponíveis no Portal do Investidor, [exclusivamente por meio digital](#).

Dessa forma, para os cotistas que fizeram jus aos pagamentos de proventos durante o ano de 2021 e que ainda não possuem acesso ao Portal do Investidor, a Administradora solicita que realizem o seu cadastro por meio da opção “primeiro acesso”, na tela inicial do Portal, conforme o passo a passo descrito no:

- a) Vídeo disponível [neste link](#), ou;
- b) Manual disponível [neste link](#).

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com.



Informe de Rendimentos Pessoa Jurídica

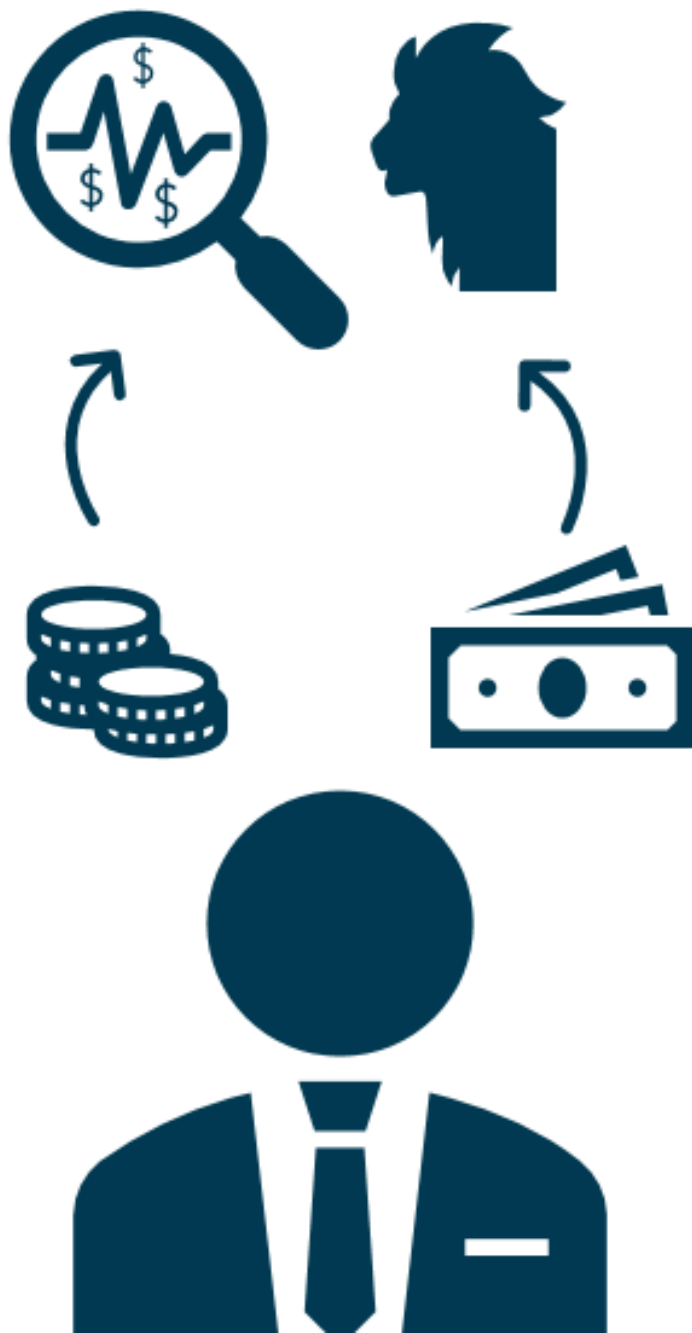
1º Trimestre 2022

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

A Administradora disponibilizará aos Investidores ("Pessoa Jurídica") os Informes de Rendimentos ("Informes") referentes ao **1º trimestre de 2022**, cumprindo a Normativa nº 1215 da Receita, da seguinte forma:

- Os Informes serão disponibilizados através do Portal do Investidor. Para os cotistas que não possuem acesso à plataforma, o mesmo poderá ser solicitado através do formulário de solicitação de acesso ao **Portal do Investidor**, disponível no Campo "**Primeiro Acesso**".

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com



Updates

25/04/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

20/04/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) informando que os Informes de Rendimentos PJ referentes ao 1 trimestre de 2022, serão disponibilizados através do Portal do Investidor.

04/04/2022 – [Fato Relevante](#) referente a Oferta, aprovada em AGC.

23/03/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor.

10/02/2022 – [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, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor (“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

10/02/2022 – [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, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor (“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

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.

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.

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

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.

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.*

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.

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.



