

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

# FII PARQUE D. PEDRO SHOPPING CENTER

Outubro 2022



# SUMÁRIO

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| <b>03</b> | Informações                |
| <b>04</b> | Principais Características |
| <b>05</b> | Nota da Administradora     |
| <b>07</b> | Análise Gráfica            |
| <b>11</b> | Fotos do Empreendimento    |
| <b>19</b> | Demonstração de Resultados |
| <b>20</b> | Distribuição Mensal        |
| <b>21</b> | Mercado Secundário         |
| <b>22</b> | Updates                    |
| <b>25</b> | Disclaimer                 |

Para uma melhor experiência de navegação,  
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

# INFORMAÇÕES

## Objeto e Perfil do Fundo

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**

3

**Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

**Taxa de Administração**

0,23% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo<sup>i</sup>

**Gerenciadora**

ALIANSCA 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**

4.063

**Patrimônio Líquido**

R\$ 813.386.589,94

**Valor Patrimonial/Cota**

R\$ 3.313,008231

**Quantidade de Cotas**

245.513

**Tipo Anbima**

Renda Gestão Passiva

<sup>i</sup> 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.

# NOTA DA ADMINISTRADORA

No âmbito do cenário de varejo, a Administradora informa que o ano de 2022 - até a presente data – tem sido marcado com um aquecimento no setor de varejo e o Shopping Parque Dom Pedro tem acompanhado o setor, dado o empreendimento ter sido – durante esse período - palco de diversas visitas para locação, diminuição da vacância e pedidos de descontos quando comparados aos anos de pandemia do Covid-19. Dessa forma, pode-se observar nos gráficos a seguir que o NOI do Shopping, bem como as vendas, e ocupação, estão retomando aos patamares pré-pandemia.

Entretanto, apesar dos tópicos supracitados terem sido positivos, o fluxo de pessoas e veículos ainda não atingiram os patamares pré-pandemia, seguindo o padrão dos últimos meses. Contudo, um dado importante é que pode-se concluir que o *ticket* médio por consumidor aumentou tendo em vista que as vendas não seguem o mesmo fluxo.

O Fundo convocou uma AGE para deliberar os pontos abaixo, nos quais foram aprovados pela maioria dos cotistas, e que já estão andamento no Shopping. A Administradora manterá o mercado a par dos updates referentes ao valor a ser gasto para Capex.

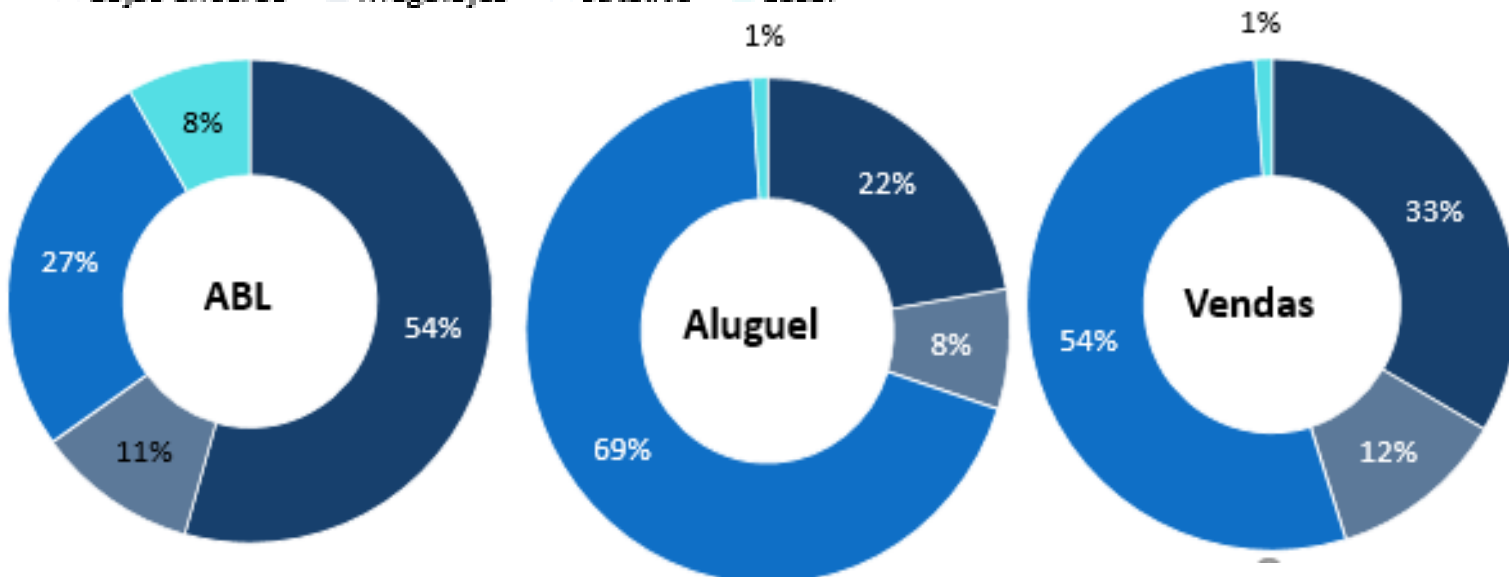
(a) aprovação da expansão e revitalização do Empreendimento denominado Parque Dom Pedro Shopping no valor total aproximado de R\$200M referente a 100% do empreendimento, considerando que as emissões de novas cotas do Fundo serão anuais de acordo com sua participação no empreendimento até o fim do projeto;

(b) a Aprovação da 3ª emissão de cotas do Fundo, composta por 7.036 novas cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 1.990,00, totalizando o montante de até R\$ 14.001.640,00, sem considerar os custos de distribuição. O valor da referida emissão é equivalente à participação do Fundo no outro FII Shopping PDP e também no valor total de Capex de 2022 do Empreendimento denominado Parque Dom Pedro Shopping no montante de R\$53.616.037,00, incluindo já o valor da revitalização para o ano de 2022.

# NOTA DA ADMINISTRADORA

## Principais Indicadores

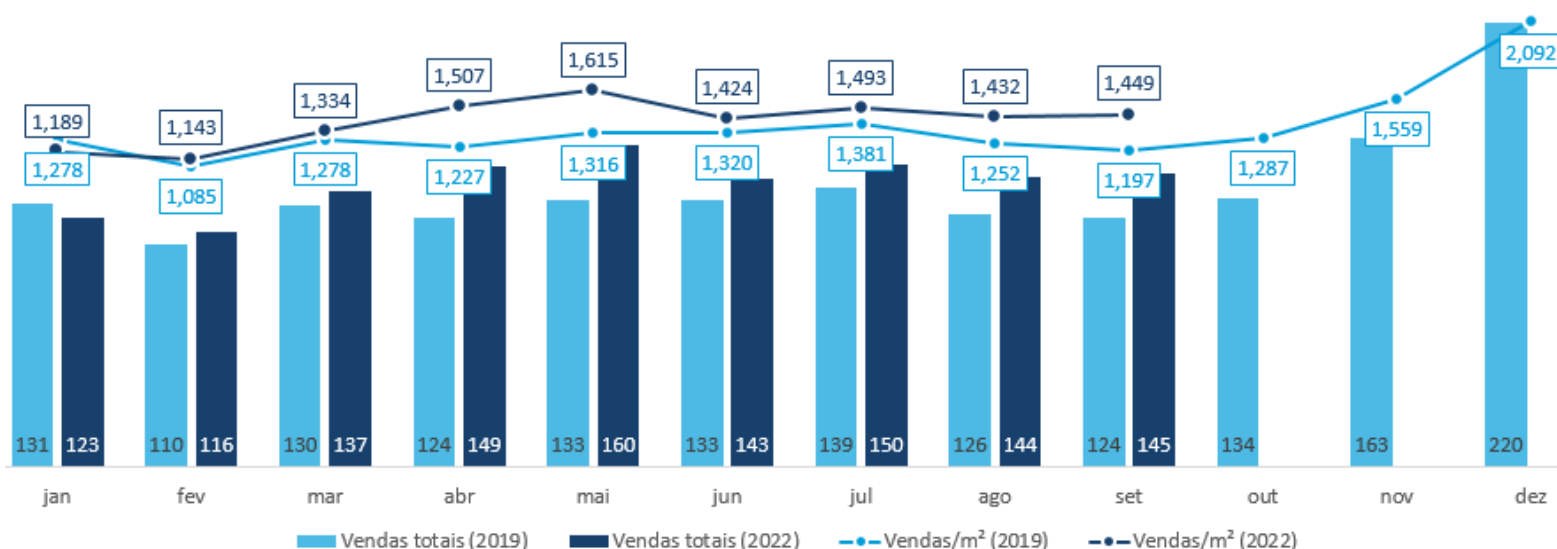
■ Lojas âncoras ■ Megalojas ■ Satélite ■ Lazer



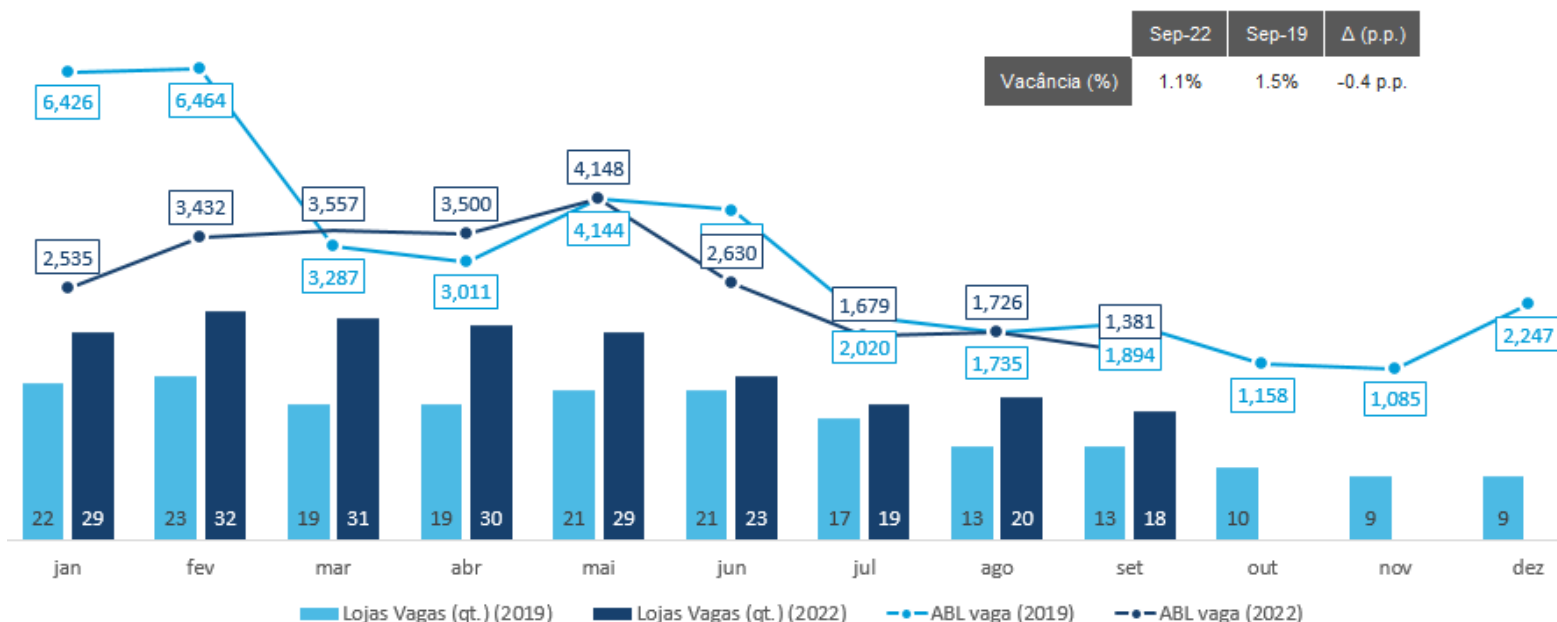
## Ficha Técnica

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| 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 (%)      | 98.9%         |
| Vagas de estacionamento   | 8,000         |
| Venda total em 2021 (R\$) | 1,328,109,136 |
| Visitantes em 2021        | 8,422,926     |

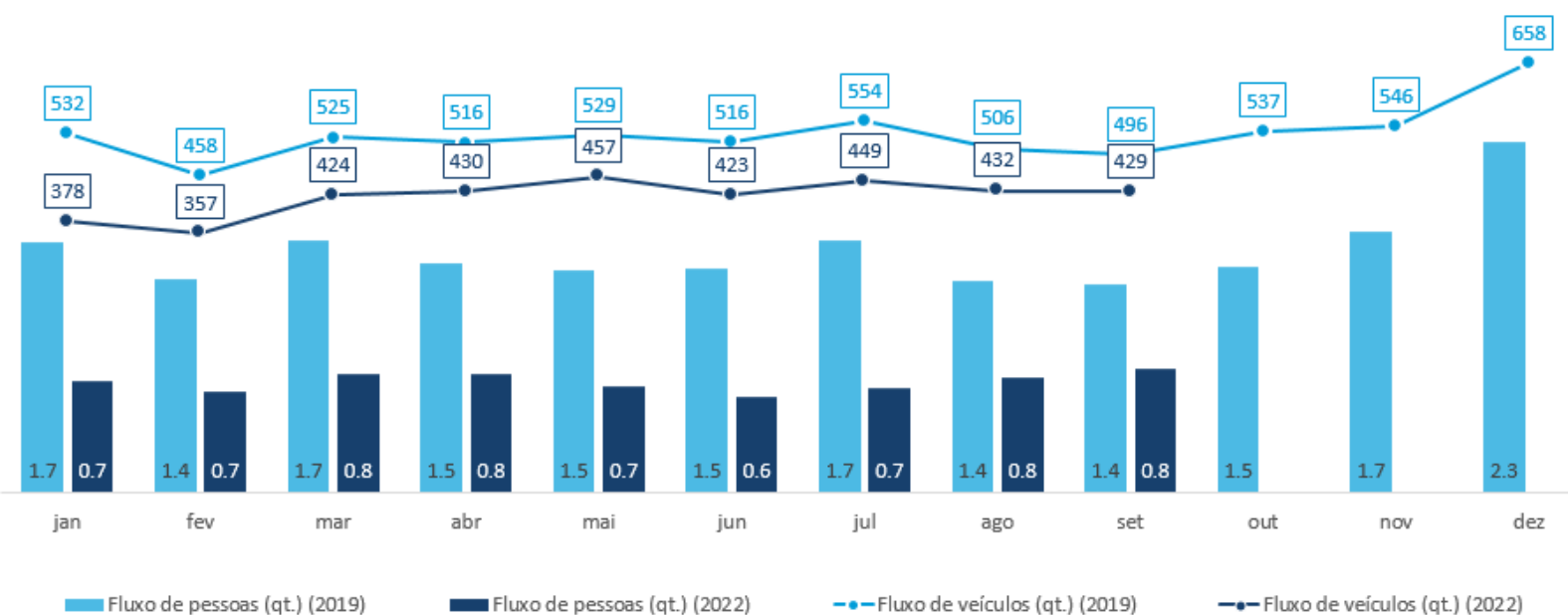
## Evolução de Vendas Totais (R\$ Milhões) e vendas/m² (R\$)



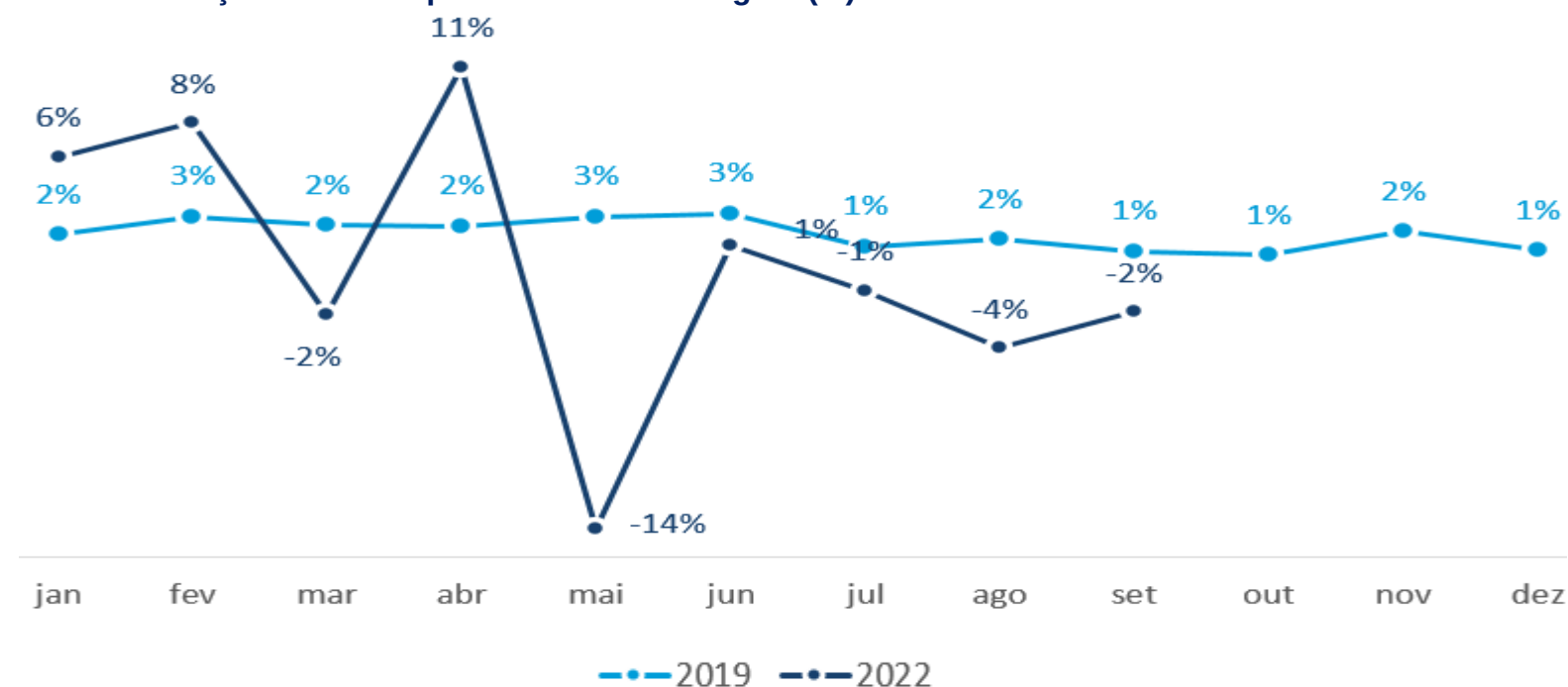
## Quantidade de lojas vagas vacância (m²)



## Evolução do Fluxo (mil)

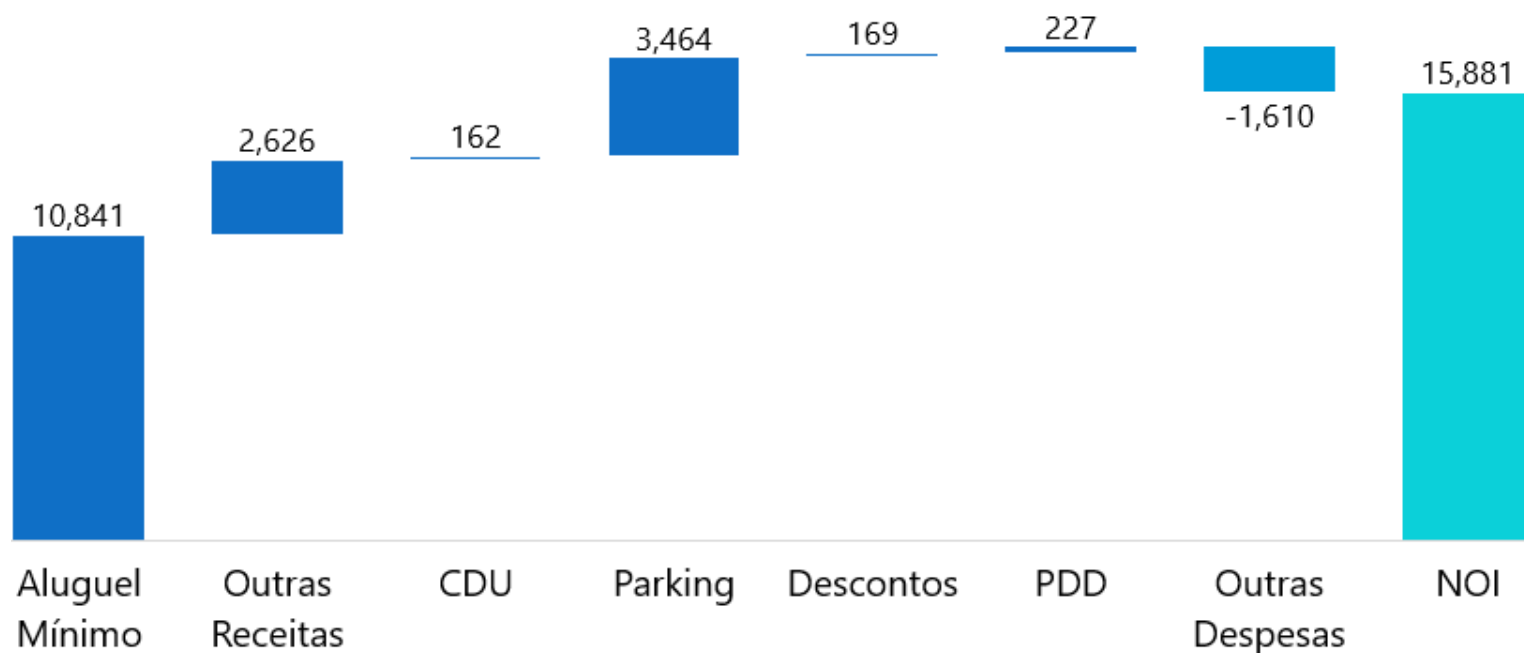


## Evolução da Inadimplência Bruta de Aluguel (%)<sup>1</sup>

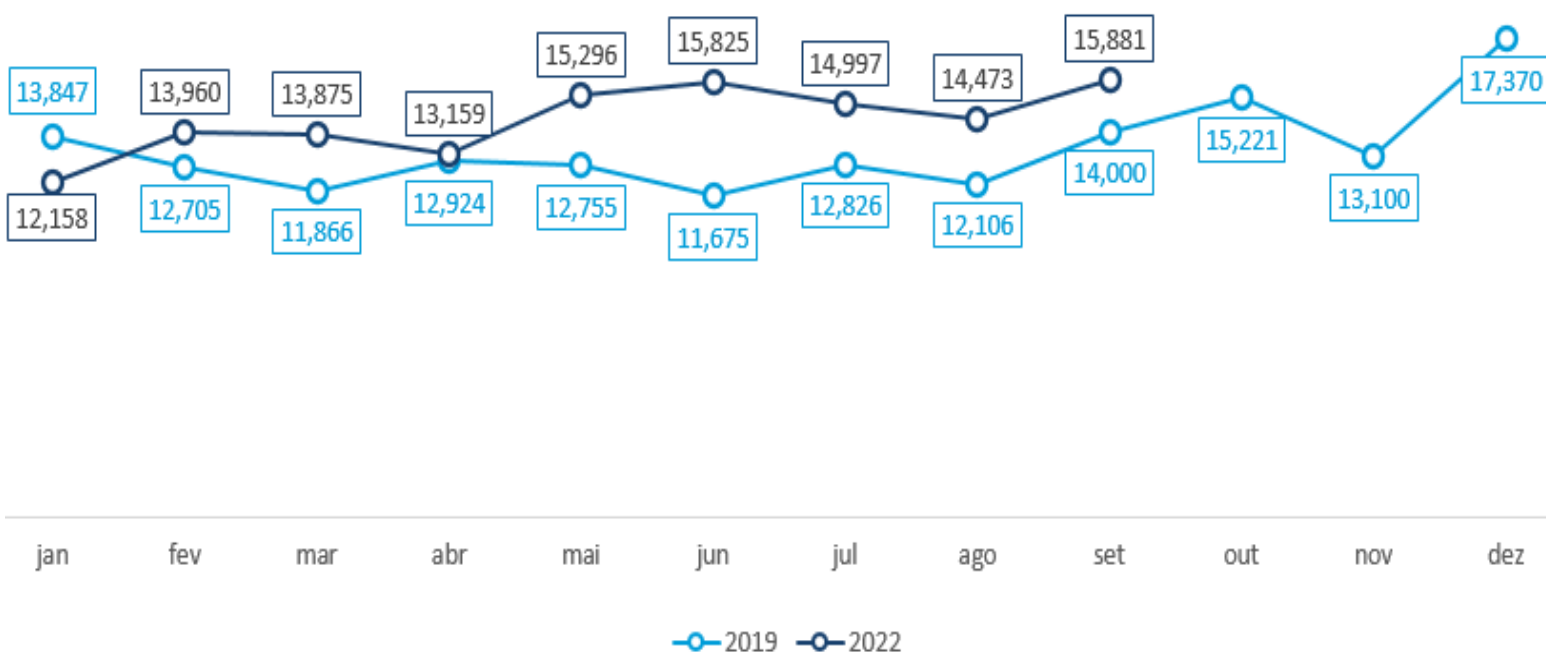


<sup>1</sup>Conforme informado na Nota da Administradora, por um problema de sistema da Gerenciadora, Abril/2022 foi impactado negativamente por uma alta inadimplência, porém em Maio/2022 foi recuperado parte da inadimplência do mês anterior.

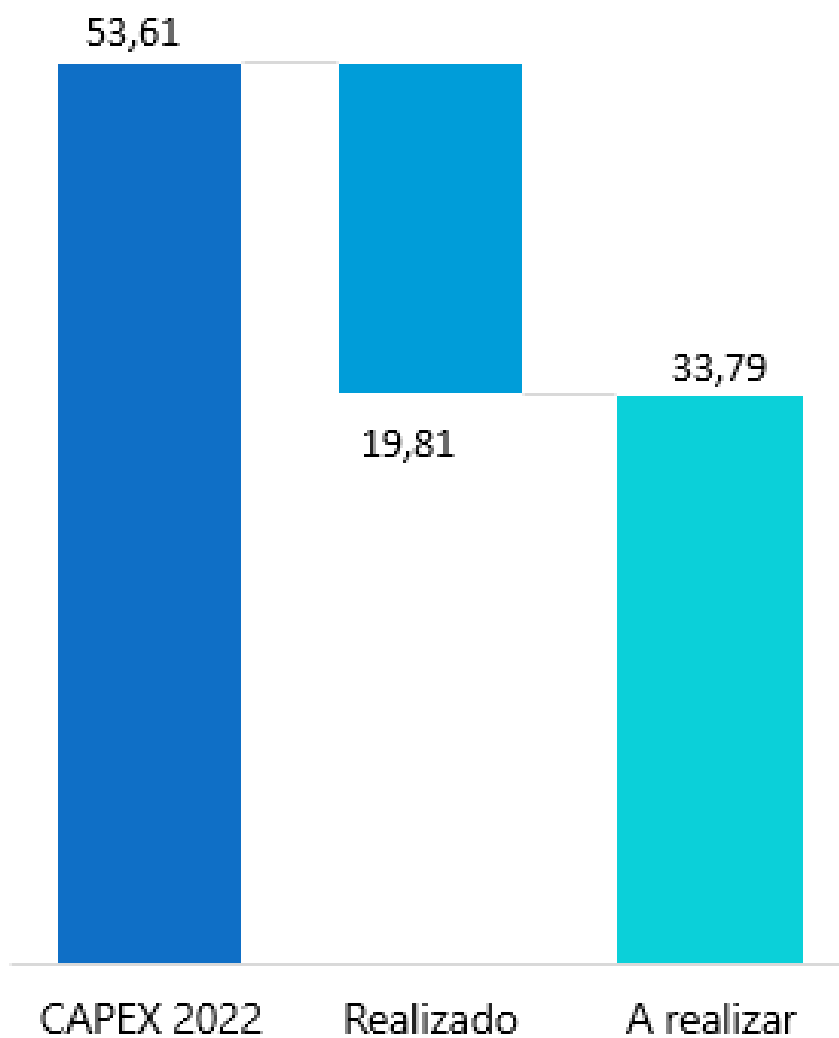
### Evolução do NOI (Net Operating Income) – Agosto/2022(R\$ mil)



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



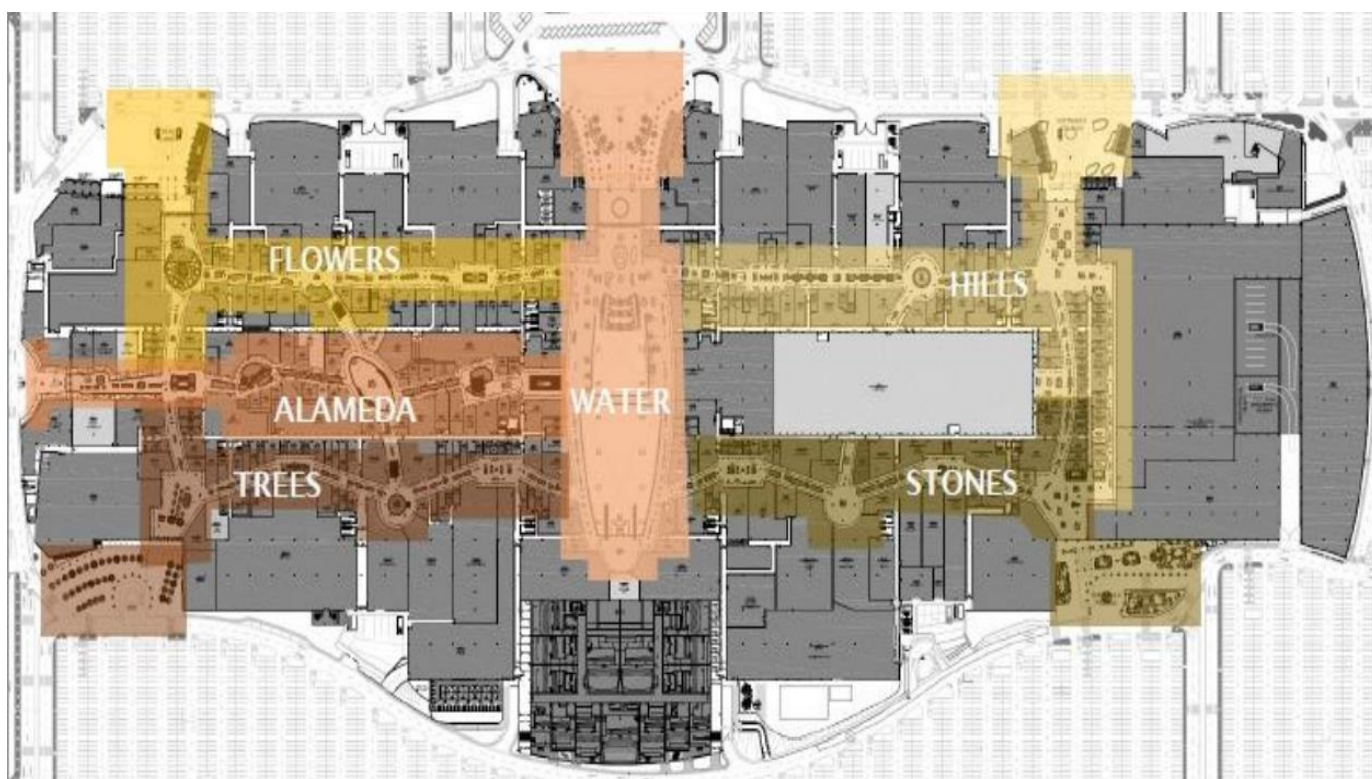
### Evolução do CAPEX (Milhão)



# FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Vista do alto do Shopping Parque Dom Pedro



Planta do imóvel



Alameda e Praça de Alimentação



## Antes x Perspectiva: Fachada



## Em execução: Fachada





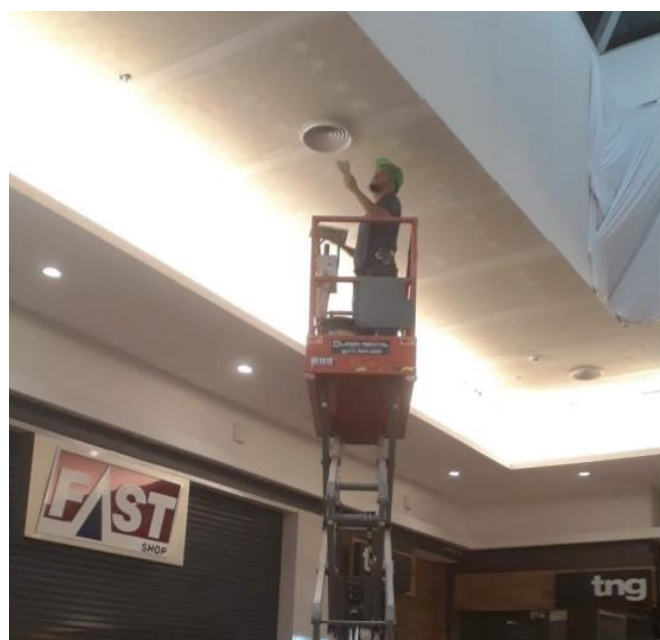
Início as obras de revitalização no corredor das árvores em 25/07



Antes x Perspectiva: Portas de Acesso e Claraboia



Em execução: Portas de Acesso e Claraboia



Em execução: Forro Corredores



Antes x Perspectiva: Forro Corredores

## Inaugurações



## Inaugurações



## Marketing e Eventos

### Troca de Figurinhas e Desconto no Estacionamento



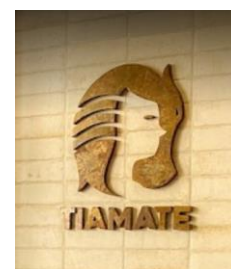
### Gloob – D.P.A Magia e Misterio



### Primavera Verão – Moda On, Setembro Amarelo e Shopping Online



## Contratos Assinados



# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

|                                     | Mai/22           | Jun/22           | Jul/22           | Ago/22           | Sep/22           |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Propriedades para Investimento      | 2.028.284        | 2.477.378        | 1.642.971        | 1.780.729        | 1.903.476        |
| Outros Ativos Financeiros           | 184.536          | 125.621          | 157.916          | 163.021          | 149.474          |
| Despesas Operacionais               | -200.626         | -203.137         | -184.541         | -206.917         | -299.900         |
| Lucro (prejuízo) líquido no período | 3.876.639        | 5.001.852        | 3.329.811        | 3.566.347        | 3.598.599        |
| Ajustesi                            | 1.772.083        | -1.101.870       | 1.567.999        | 483.076          | 1.689.232        |
| Reserva de Contingência             | -275.625         | -183.961         | -230.899         | -187.617         | -239.667         |
| <b>Resultado Líquido</b>            | <b>5.236.868</b> | <b>3.495.260</b> | <b>4.387.090</b> | <b>3.564.724</b> | <b>4.553.681</b> |

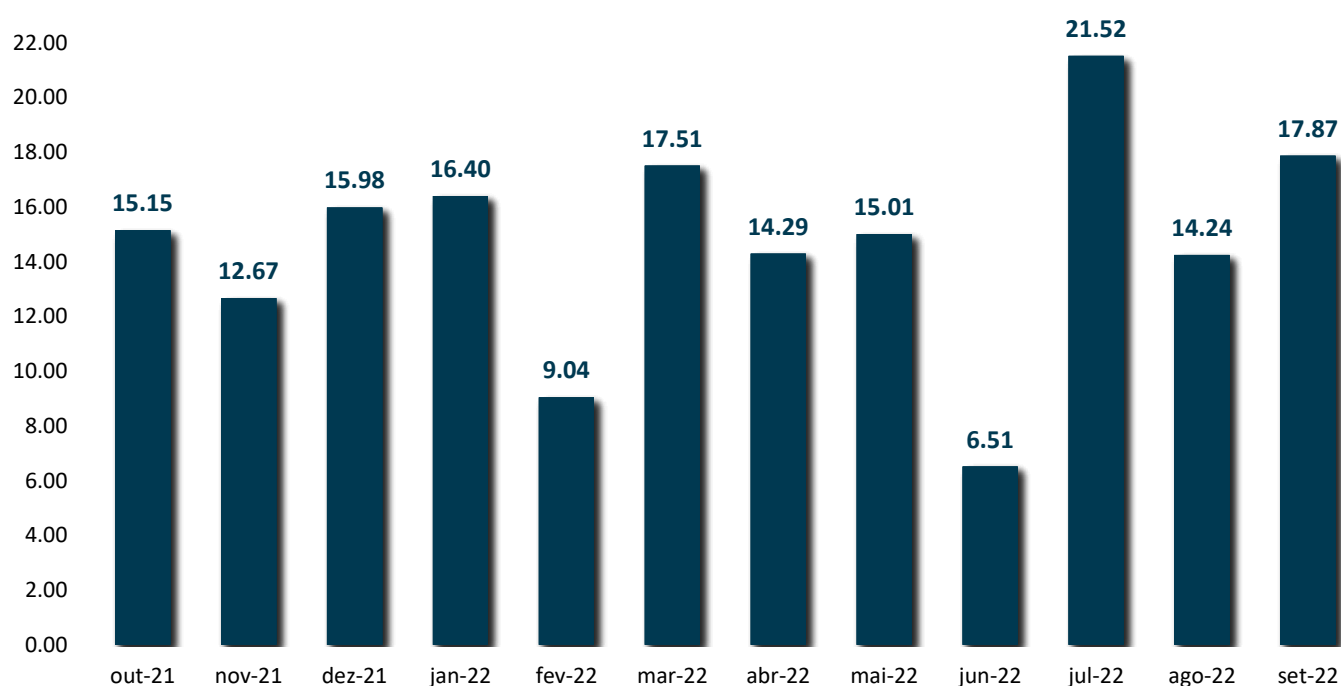
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

[https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/284573/PARQUE\\_DOM\\_PEDRO\\_SHOP\\_CENTER\\_FII](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/284573/PARQUE_DOM_PEDRO_SHOP_CENTER_FII)

# DISTRIBUIÇÃO MENSAL

O Fundo deverá distribuir no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

- **Data base:** 30/09/2022
- **Data de pagamento:** 20/10/2022
- **Rendimento:** 14,51949359
- **Mês de competência:** Ago/22
- **Mês de pagamento:** Out/22



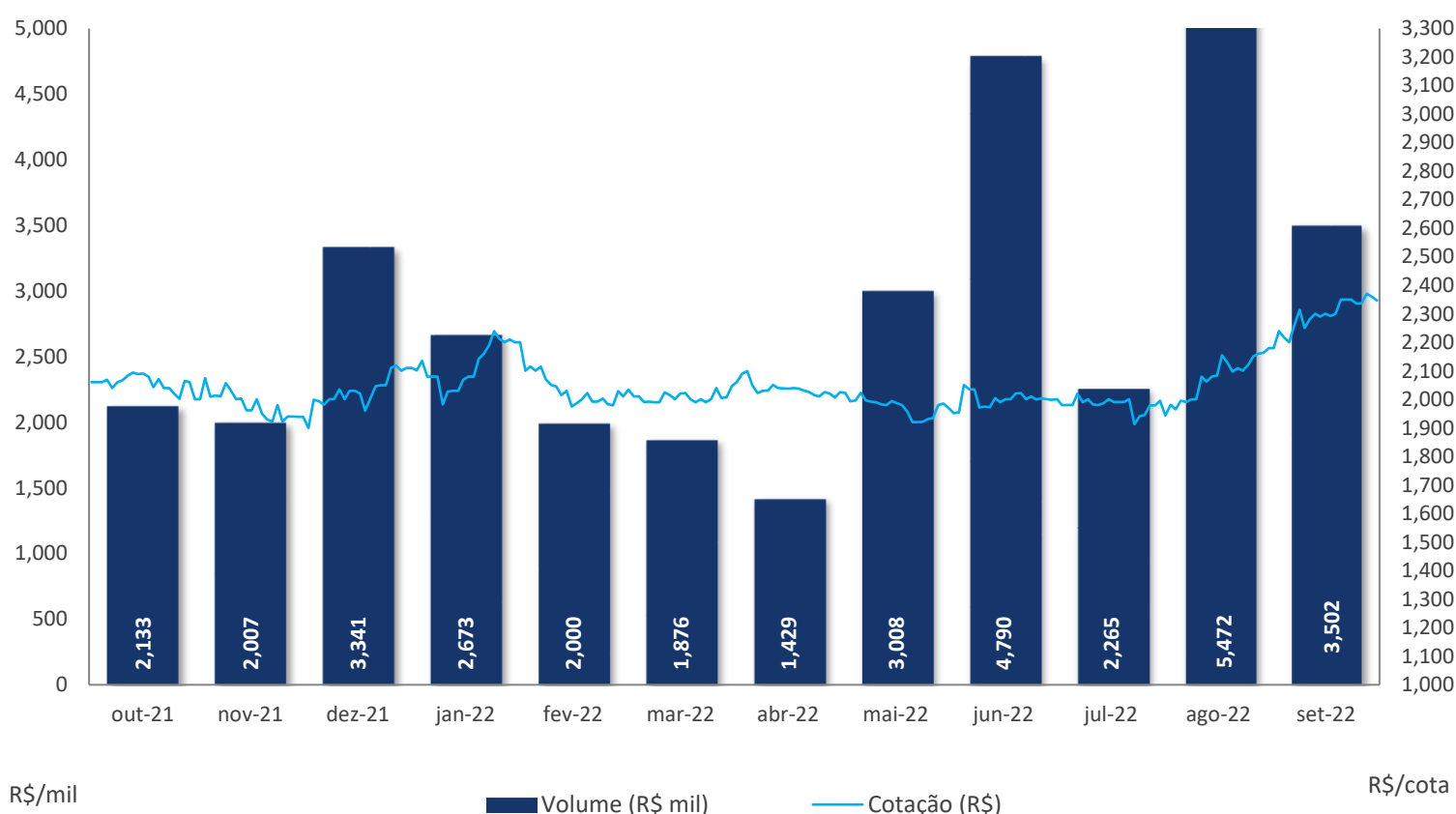
R\$/cota

# MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do FII Parque Dom Pedro Shopping Center (PQDP11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

- **Cotas negociadas:** 1.508
- **Cotação de fechamento:** R\$2.372,00
- **Volume:** R\$3.501.914,53
- **Mês de referência:** SET/22

Fonte: Economática



R\$/mil

Volume (R\$ mil)

Cotação (R\$)

R\$/cota

# UPDATES

**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”);

**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.

**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.

# UPDATES

**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 - FIIs 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>

## Contato

### Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

**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.

