



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

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
4.072

Patrimônio Líquido
R\$ 800.978.410,08

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 3.358,723944

Quantidade de Cotas
238.477,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora

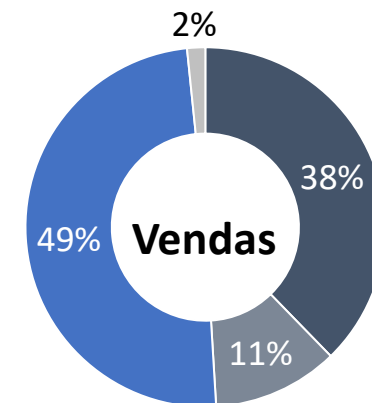
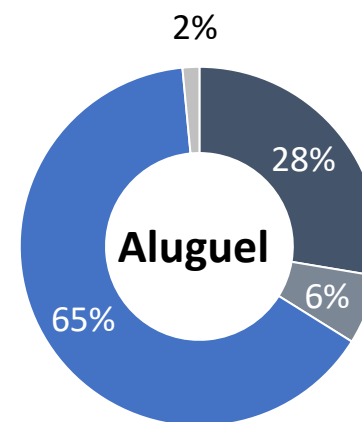
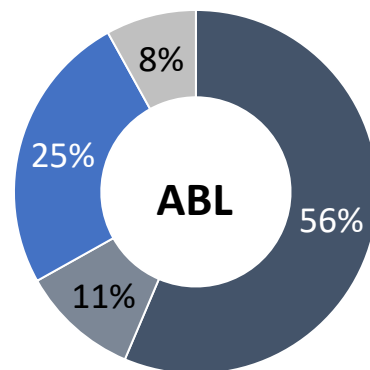
O Fundo possui 238.477 cotas, que correspondem à 20,22%, do FII Shopping Parque D. Pedro que, por sua vez, detém 74,47% do imóvel Shopping Parque Dom Pedro. O Fundo também é proprietário de 15% do empreendimento denominado “Shopping Parque D. Pedro”, integralmente finalizado e destinado à exploração 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 – Janeiro/2022



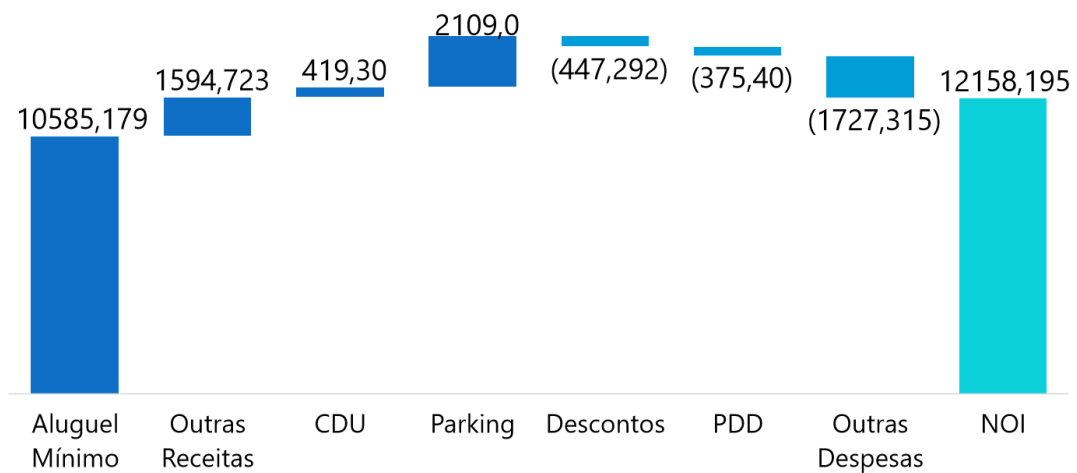
■ Lojas âncoras ■ Megalojas
■ Satélite ■ Lazer



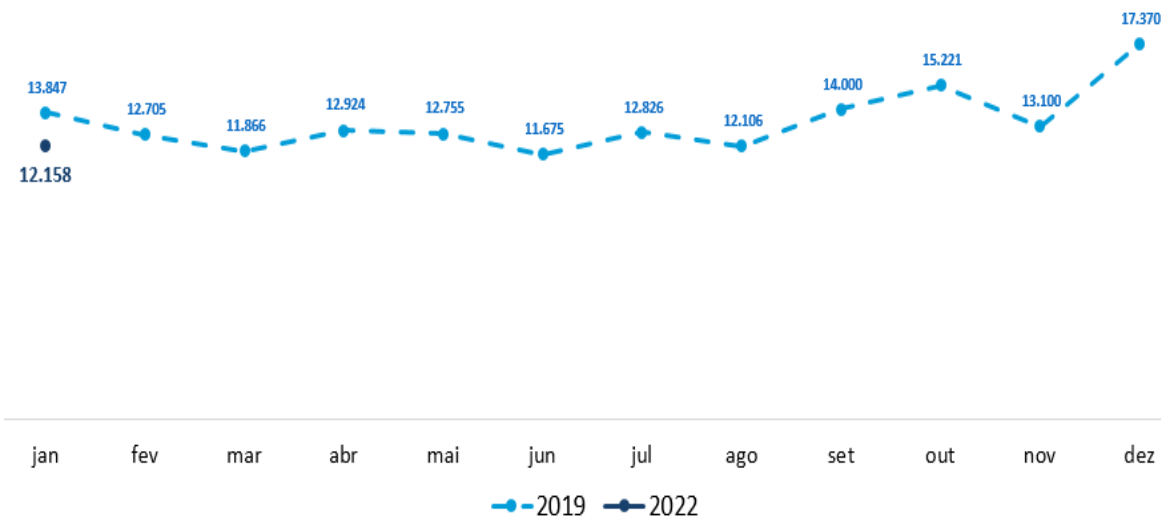
Ficha Técnica

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 (%): 98.0%
Vagas de estacionamento: 8,000
Venda total em 2021 (R\$): 1,328,109,136
Visitantes em 2021: 8,422,926

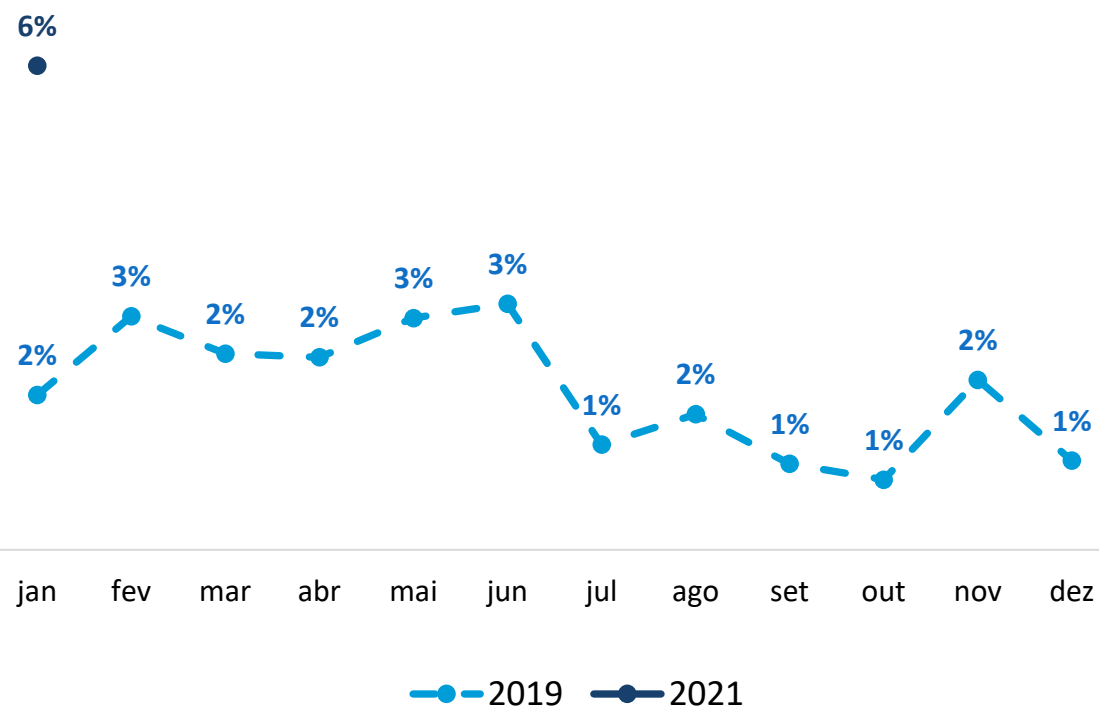
Análise do NOI (Net Operating Income) – Janeiro/22 (R\$ mil)



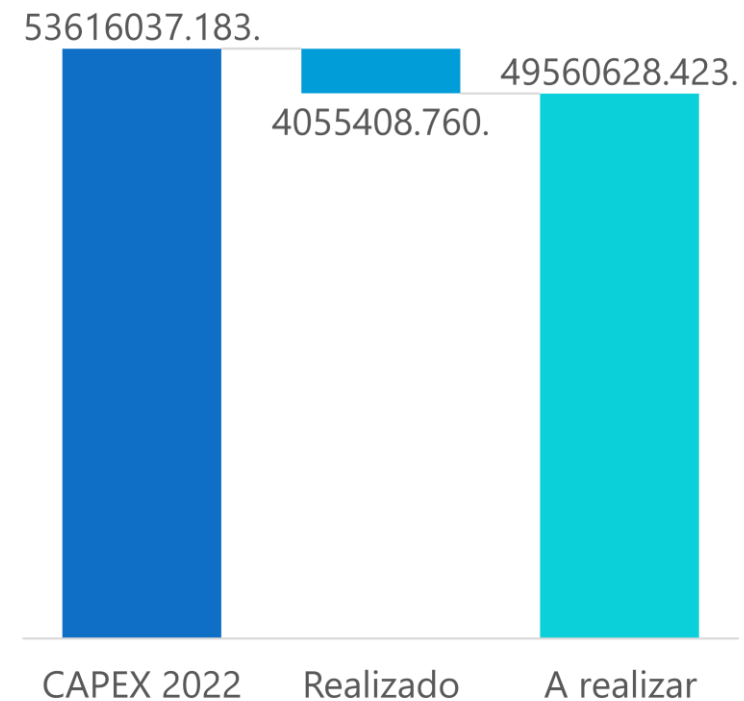
Evolução do NOI (Net Operating Income) (R\$ mil)



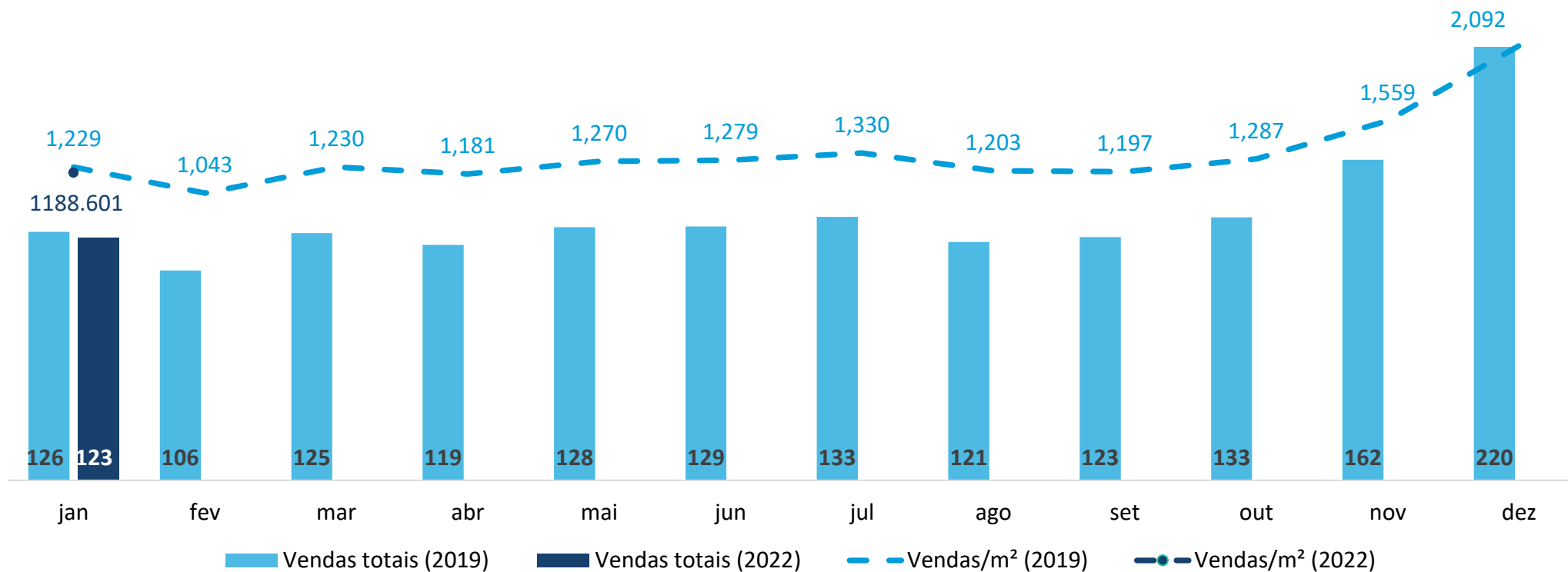
Evolução da inadimplência líquida de aluguel (%)

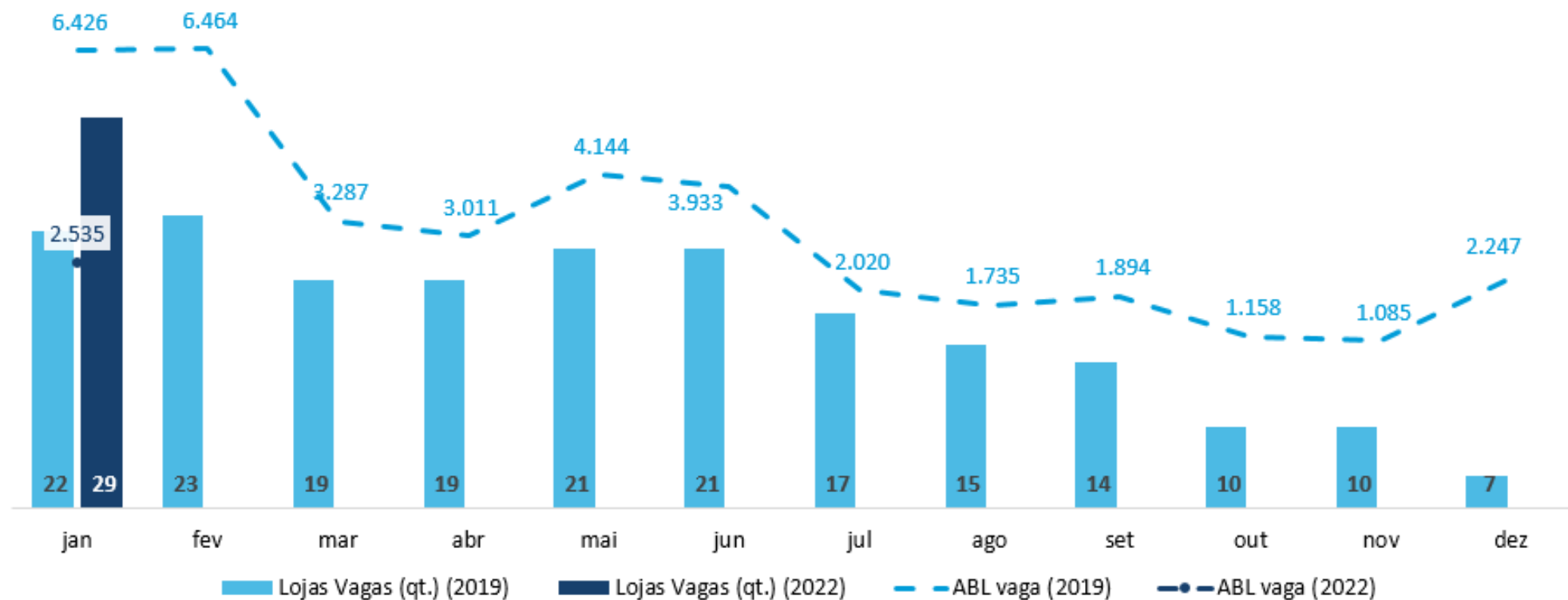


Acompanhamento de CAPEX (R\$ mil)

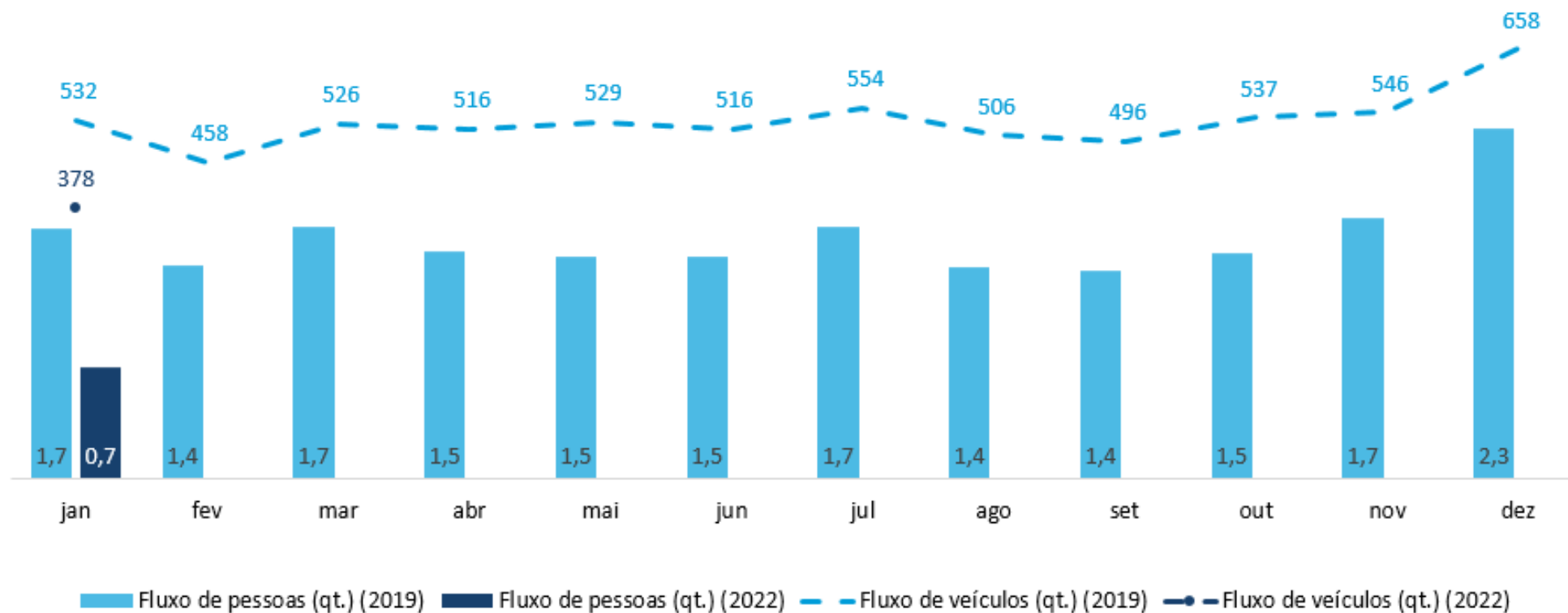


Evolução de vendas totais (R\$ milhão) e vendas/m² (R\$)



Quantidade de lojas vagas e vacância (m²)

Evolução do fluxo (mil)



Fotos do Empreendimento



Fotos do Empreendimento



Inaugurações



Jessy Boutique



You Play



Janeiro Branco - Conscientização a respeito da saúde mental



Pet no Parque



Cinematerna

Demonstração de Resultados



	Sep/21	Oct/21	Nov/21	Dec/21	Jan/22
Propriedades para Investimento	1.487.963	1.801.186	1.697.439	-24.132.446	1.633.344
Outros Ativos Financeiros	28.565	34.791	47.929	53.075	55.847
Despesas Operacionais ⁱ	-276.837	-195.580	-283.299	-219.058	-210.751
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.715.749	3.432.868	3.085.219	-49.968.102	3.360.048
Ajustes ⁱⁱ	465.357	579.642	1.030.435	52.237.593	1.031.692
Reserva de Contingência	116.334	-45.362	-64.002	234.565	-44.685
Resultado Líquido	3.022.051	3.811.884	3.909.872	2.156.017	4.176.158

i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Janeiro/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 2,777,794.11.

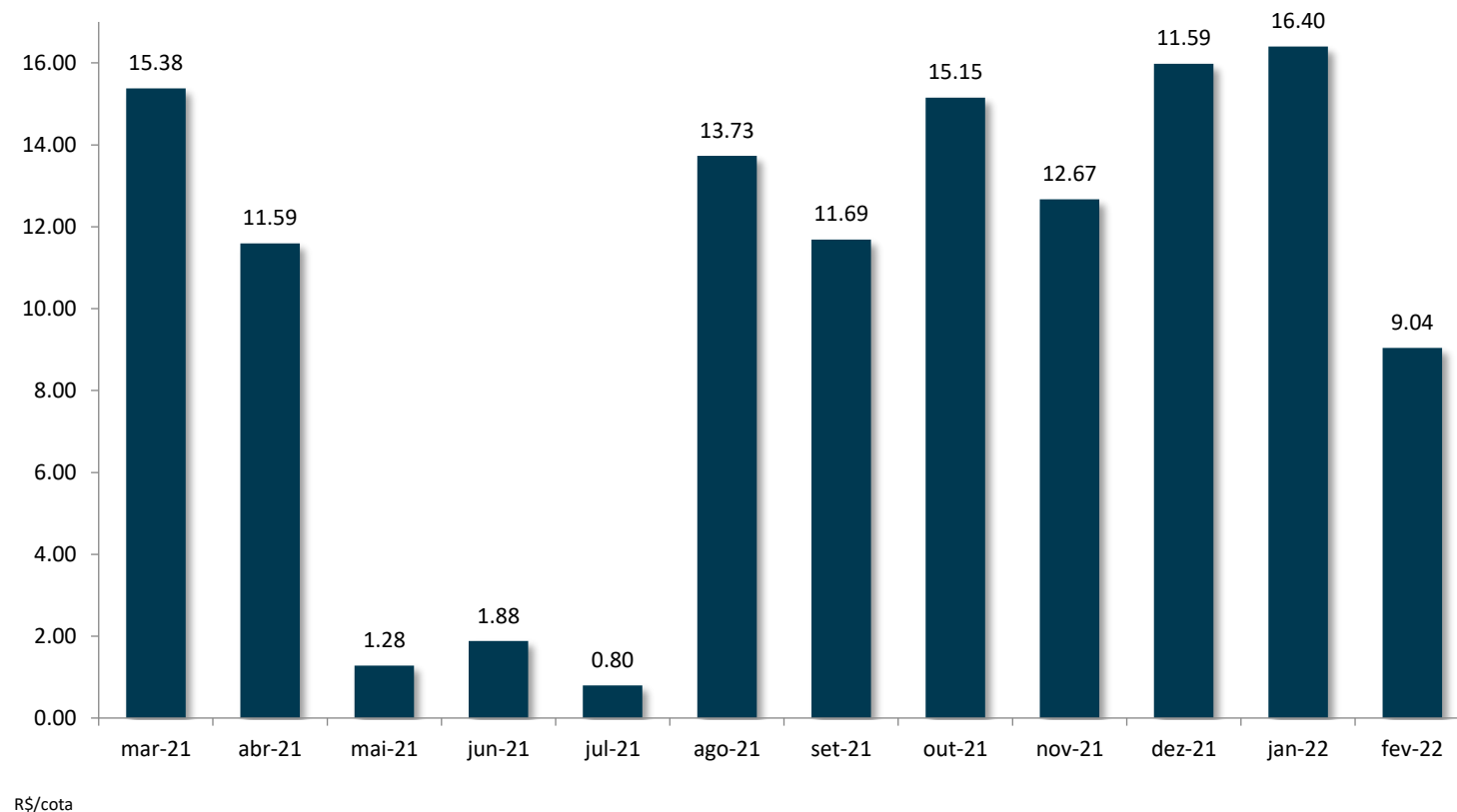
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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: 21/01/2022**
- **Data de pagamento: 28/01/2022**
- **Rendimento: 9.0407768044718**
- **Mês de competência: Dez/21**
- **Mês de pagamento: Fev/22**



Mercado Secundário

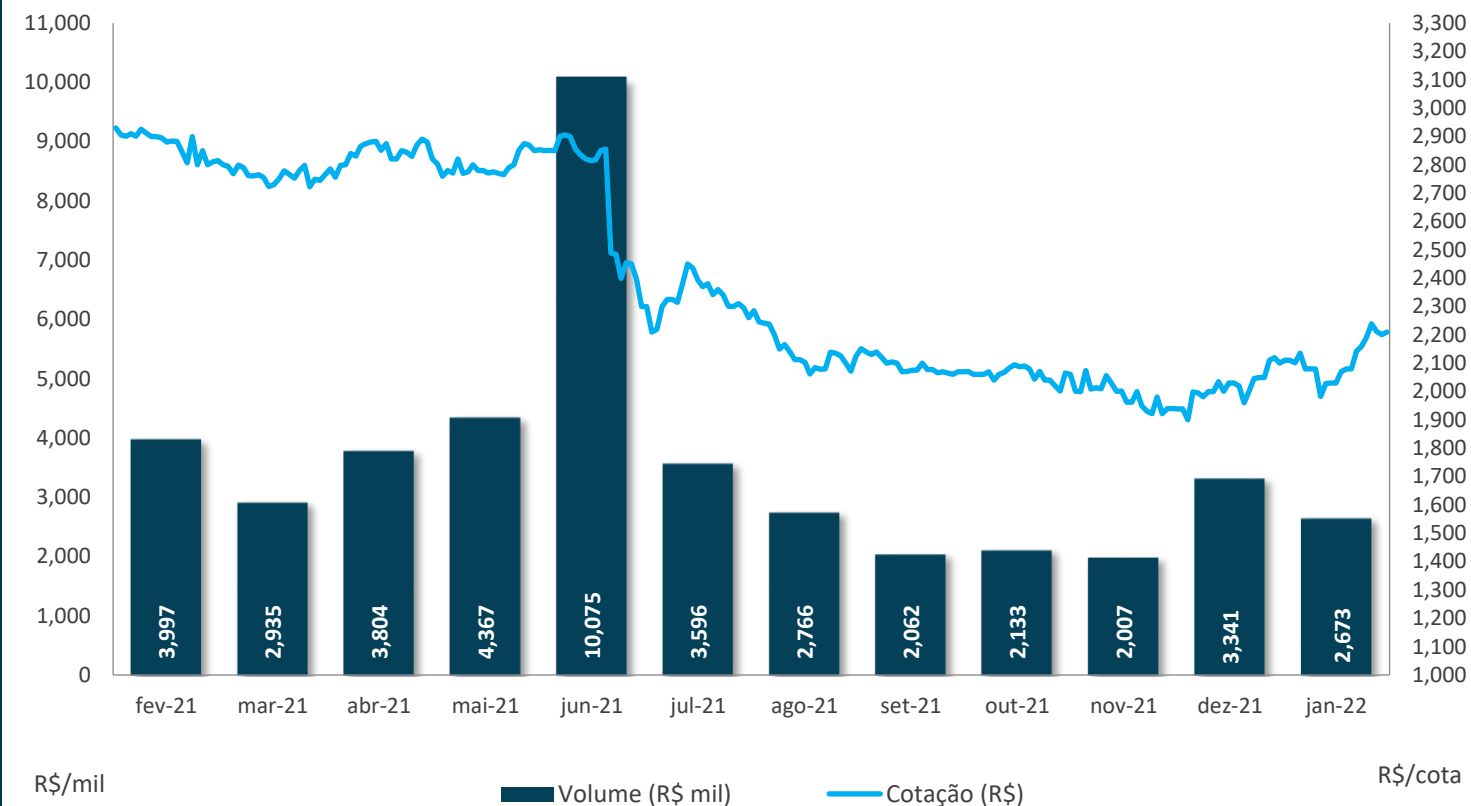
As cotas do Parque D. Pedro Shopping Center (PQDP11) são negociadas no Mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 1.272

Cotação de fechamento: R\$2.200,00

Volume: R\$2.672.712,84

Mês de referência: Jan/22



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informe de Rendimentos Pessoa Física – Ano de 2021

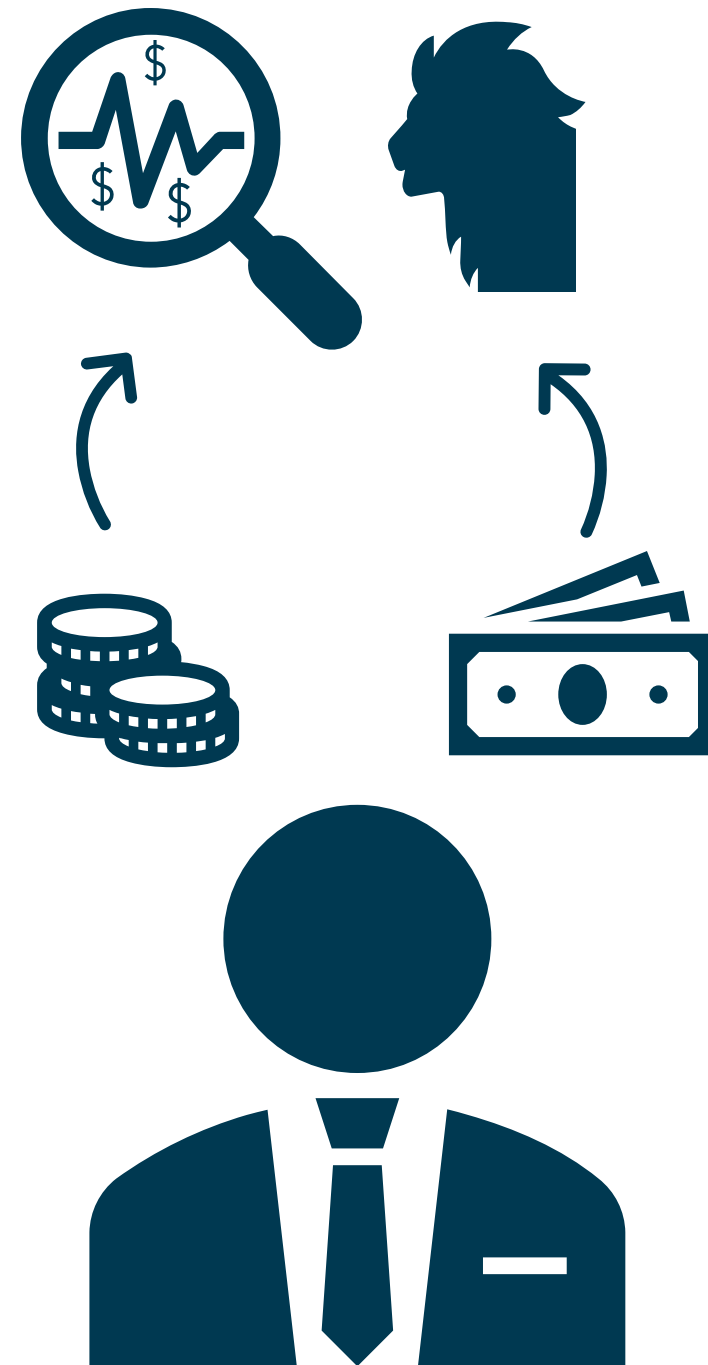
A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

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.



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.

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.



