

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII PARQUE D. PEDRO SHOPPING CENTER

Janeiro 2023



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
07	Análise Gráfica
11	Fotos do Empreendimento
19	Demonstração de Resultados
20	Distribuição Mensal
21	Mercado Secundário
22	Updates
25	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 245.513 cotas e 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. Além disso, as cotas correspondem a 20,22% do FII Shopping Parque D. Pedro que, por sua vez, detém 74,47% do imóvel Shopping Parque Dom Pedro.

O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, São Paulo | SP, e é gerenciado pela **ALIANSCA ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações acesse o nosso [mailing](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

Informe de Rendimentos 2022

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2022 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, até o dia 28 de fevereiro de 2023, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#) e no [tutorial em vídeo](#).

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 Fundoⁱ

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

4.030

Patrimônio Líquido

R\$ 769.360.230,91

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 3.133,684289

Quantidade de Cotas

245.513,0000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

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.

NOTA DA ADMINISTRADORA

Conforme já mencionado, a Administradora ratifica – em prol de manter os cotistas e o mercado cientes - que o Fundo convocou uma AGE no 1º semestre do ano de 2022 para deliberar os pontos abaixo, os quais foram aprovados, e que já estão em andamento no Shopping.

(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.

Com relação ao item (b) acima, dos R\$ 14.001.640,00 emitidos, o Fundo utilizou R\$ 5.269.329,60 em 2022 e tem perspectivas de utilizar o remanescente no ano de 2023. Além disso, no mesmo ano em referência, o Shopping denotou resiliência e índices de NOI, Receita, Vendas, Inadimplência e Vacância nos mesmos patamares – ou melhores – que aos anteriores a pandemia do Covid-19.

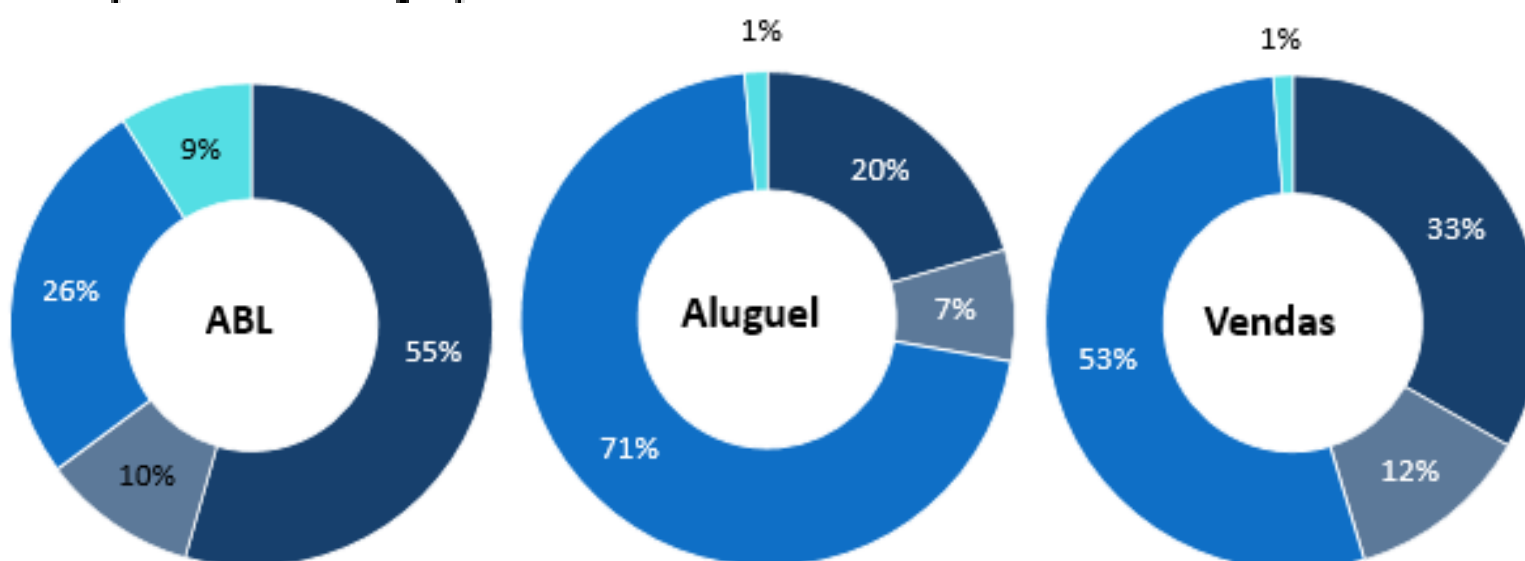
Com relação ao mercado macroeconômico, o ano de 2023 começou, ainda, com algumas incertezas oriundas do ano anterior como, por exemplo, a alta da taxa de juros e a guerra entre a Rússia e Ucrânia, além de um novo governo e as incertezas sobre as políticas macroeconomias, dado a atual estruturação de equipe. Essas políticas são essenciais para a estabilidade de Fundos Imobiliários, que é afetado diretamente pela alta de juros. De qualquer forma, a Administradora está otimista com o setor de varejo para 2023 e acredita que os shoppings que tiveram resiliência até o presente momento, devem continuar performando bem.

Por último, e em prol de manter o mercado e os cotistas informados, a Administradora tomou ciência de que o valor devido pela Locatária **AMERICANAS S.A.**, companhia aberta inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ 00.776.574/0006-60, de R\$ 737,218.99, foi incluso no processo da Recuperação Judicial (processo nº. 0803087-20.2023.8.19.0001 – “RJ” ou “Processo”) da Locatária. Entretanto, a Administradora informa que Locatária em questão está **Adimplente** com o Fundo, bem como com o Shopping, e que tomará as devidas providências a fim de regularizar a situação equivocada.

NOTA DA ADMINISTRADORA

Principais Indicadores

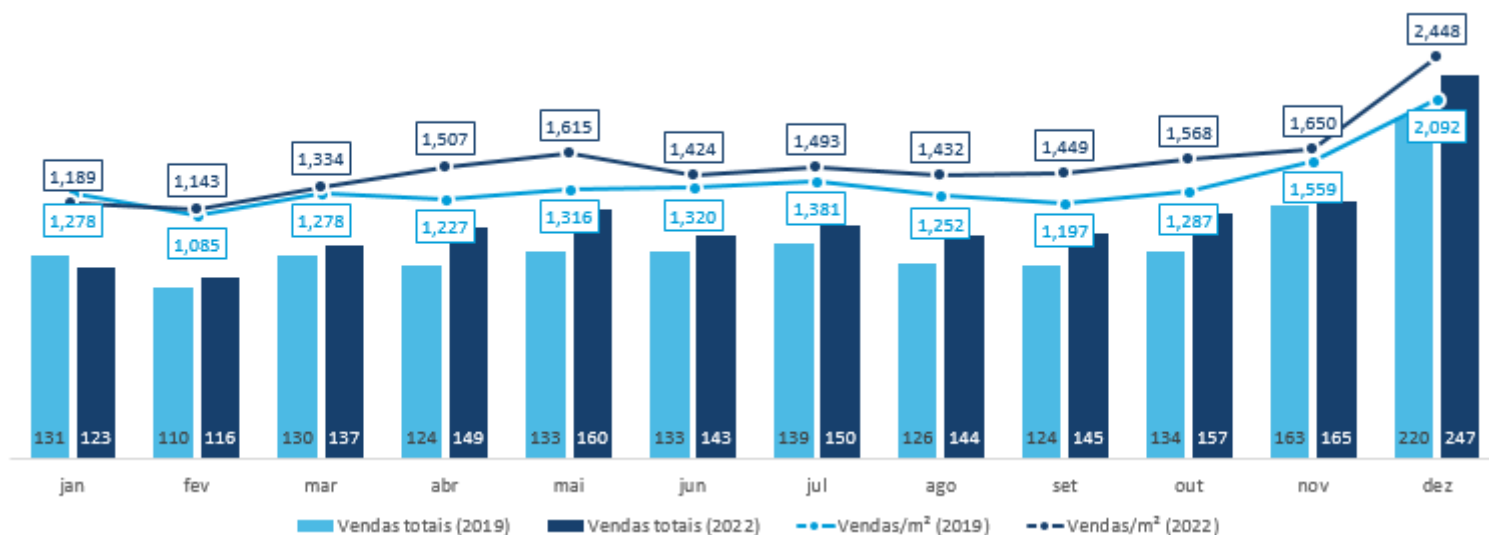
■ Lojas âncoras ■ Megalojas ■ Satélite ■ Lazer



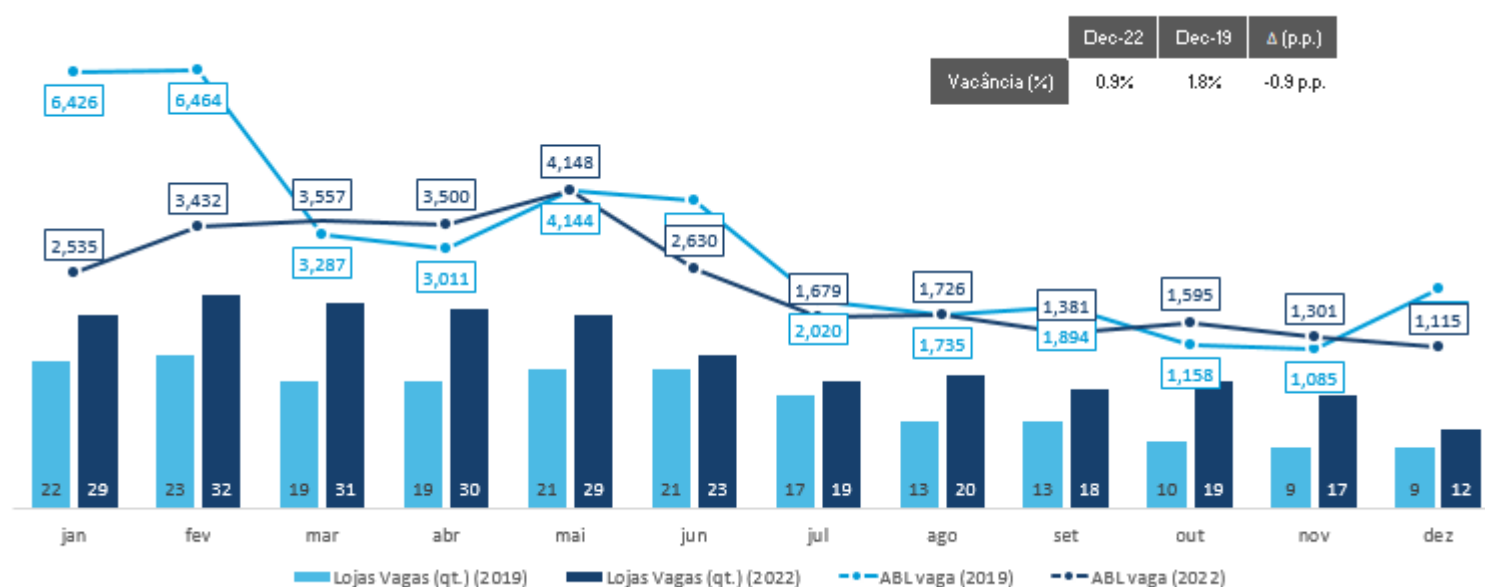
Ficha Técnica

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 (%)	99.0%
Vagas de estacionamento	8,000
Venda total em 2021 (R\$)	1,328,109,136
Visitantes em 2021	8,422,926

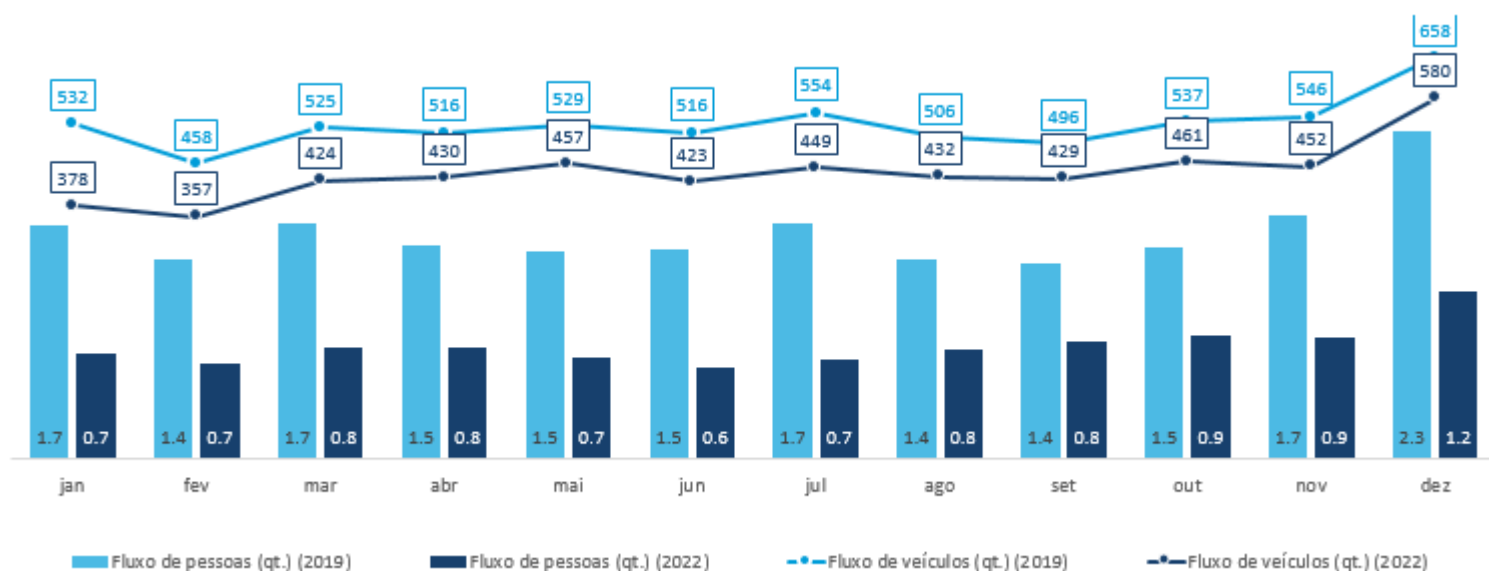
Evolução de Vendas Totais (R\$ Milhões) e vendas/m² (R\$)



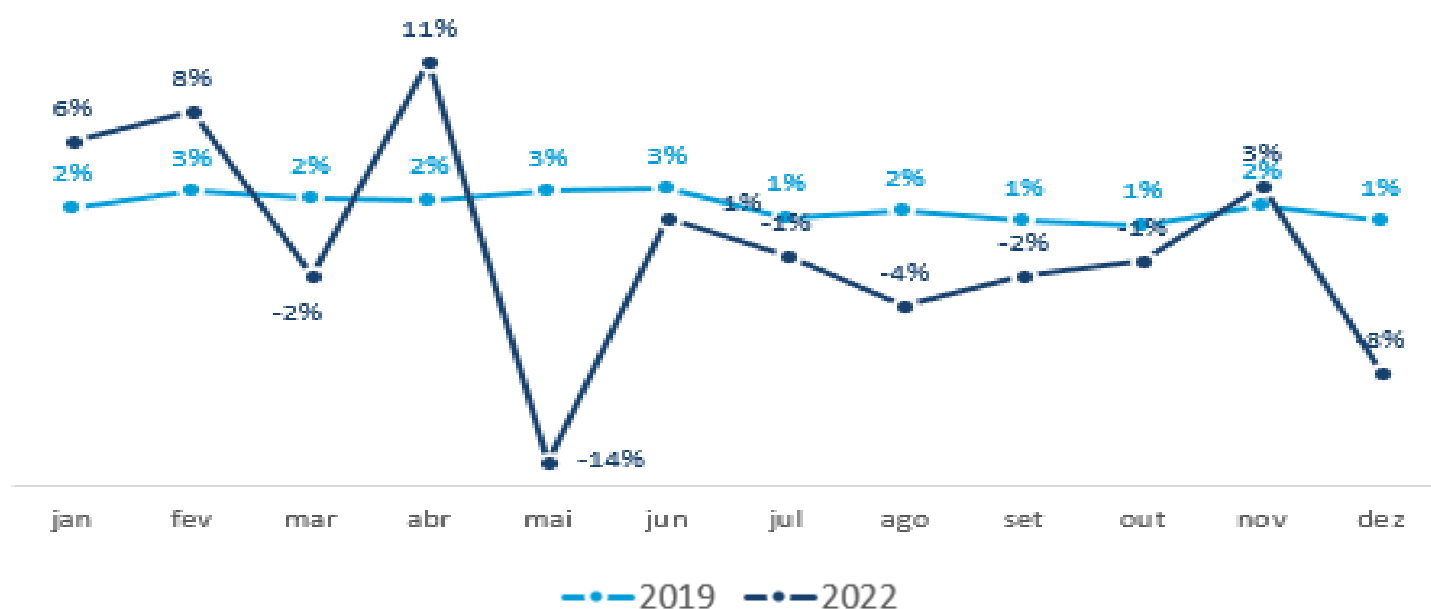
Quantidade de lojas vagas vacância (m²)



Evolução do Fluxo (mil)

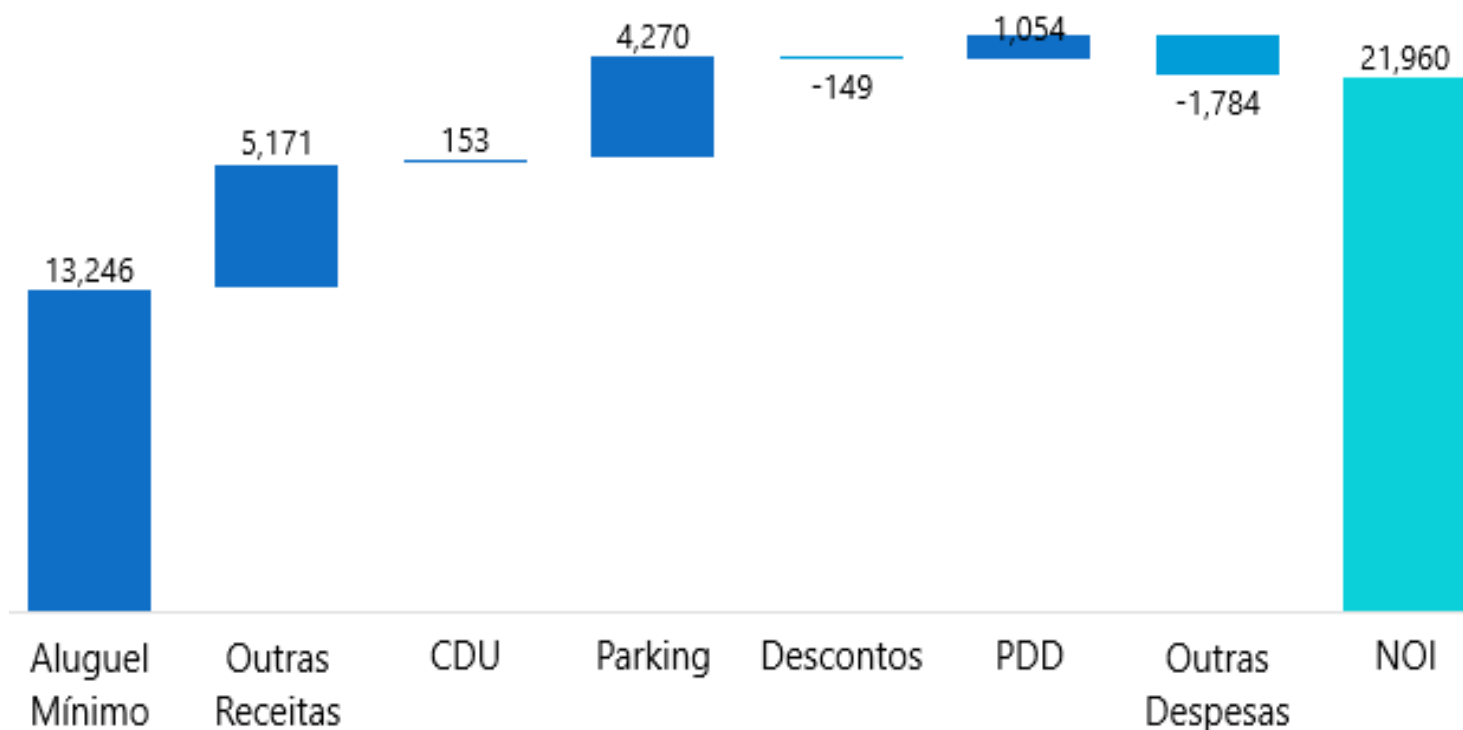


Evolução da Inadimplência Bruta de Aluguel (%)¹

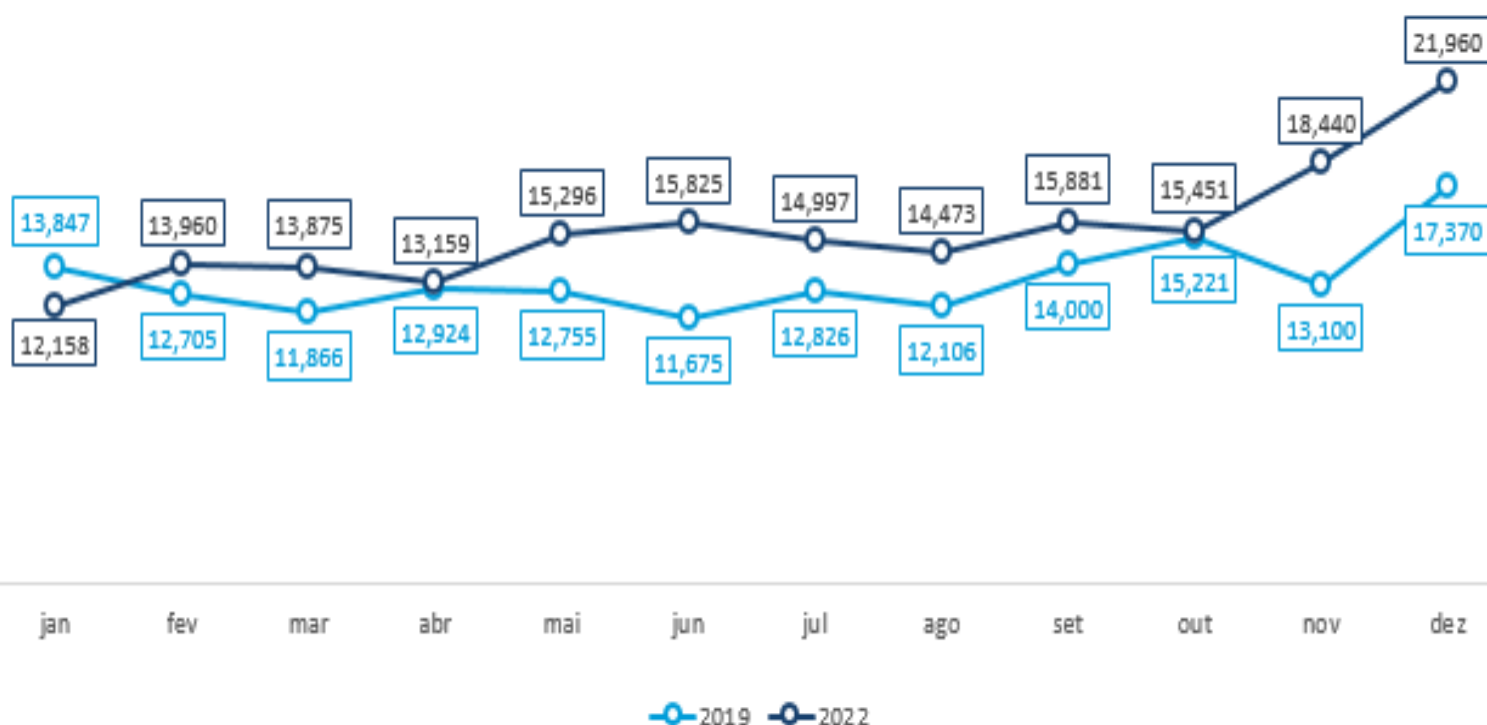


¹Conforme informado na Nota da Administradora, por um problema de sistema da Gerenciadora, Abril/2022 foi impactado negativamente por uma alta inadimplência, porém em Maio/2022 foi recuperado parte da inadimplência do mês anterior.

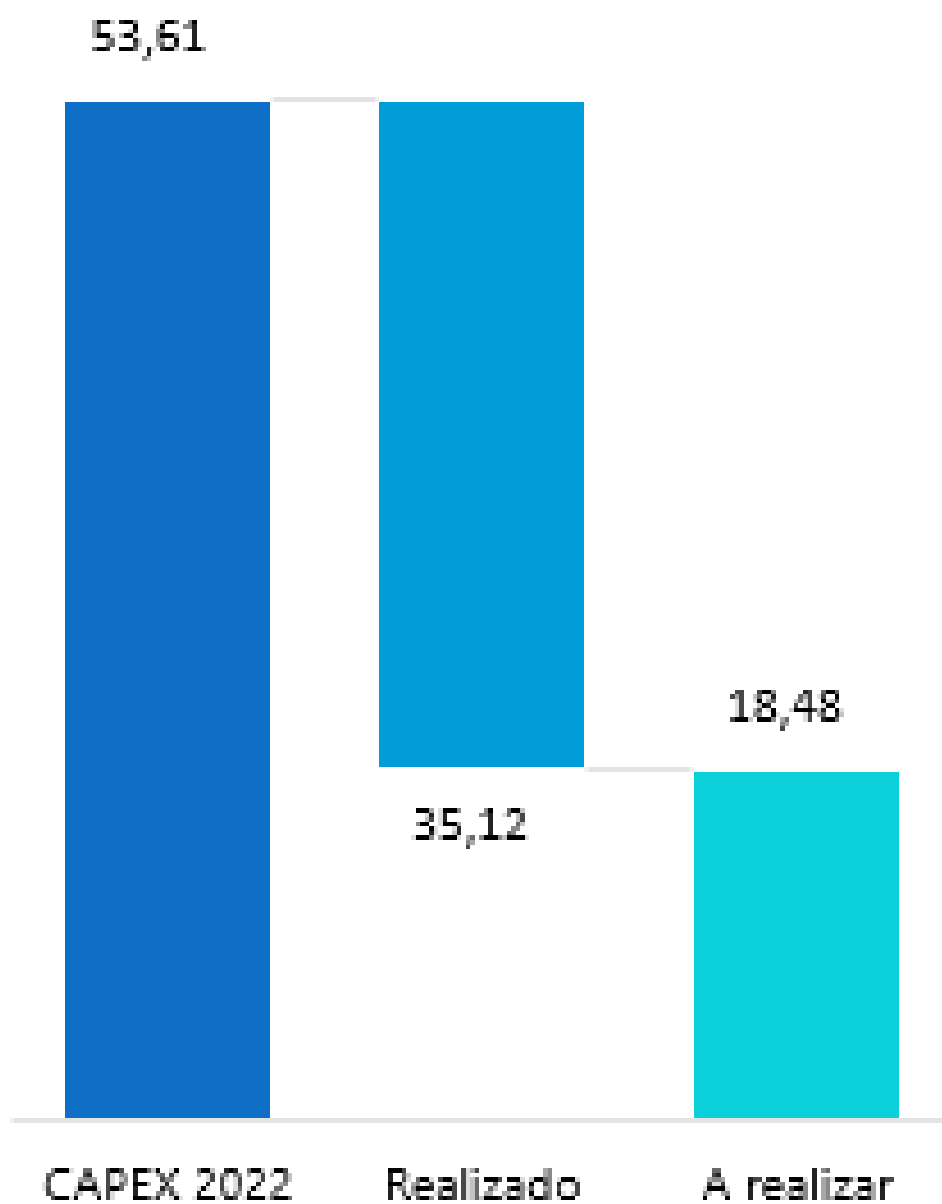
Evolução do NOI (Net Operating Income) – Dezembro/2022(R\$ mil)



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



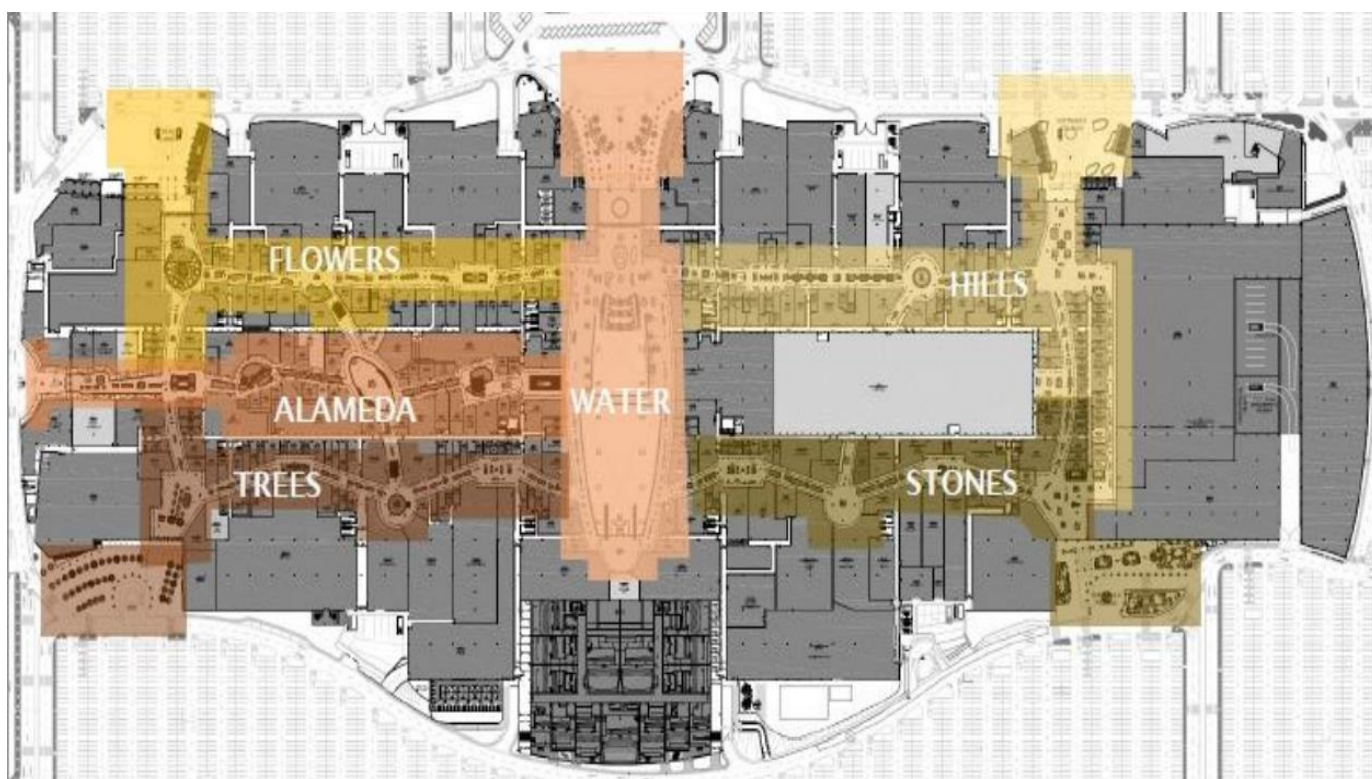
Evolução do CAPEX (Milhão)



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





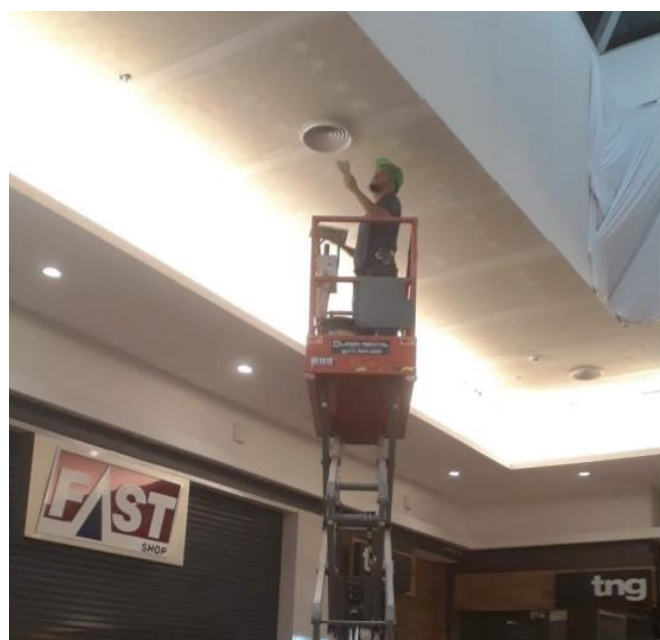
Início as obras de revitalização no corredor das árvores em 25/07



Antes x Perspectiva: Portas de Acesso e Claraboia



Em execução: Portas de Acesso e Claraboia



Em execução: Forro Corredores

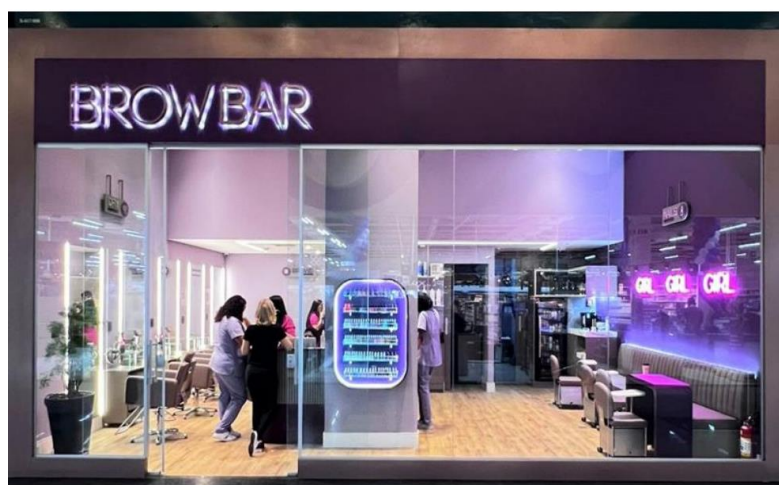


Antes x Perspectiva: Forro Corredores

Inaugurações



Inaugurações



Campanha de Vacinação contra COVID-19

PROTEJA-SE E TOME A

VACINA

15 E 16 DE DEZEMBRO | 15H ÀS 21H
LOCAL - CENTRAL DE CURSOS
(AO LADO DO FRALDÁRIO DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO)

*Traga seu documento com foto.

*O atendimento será por ordem de chegada.

*Campanha para público acima de 12 anos.

CONTRA A COVID-19
E ESCOLHA VIVER
COM SAÚDE SEU
MELHOR MOMENTO



SECRETARIA DE
SAÚDE



PREFEITURA DE
CAMPINAS

Contratos Assinados



LUZ DA LUA



the coffee.
ザ・コーヒー

AMARO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22
Propriedades para Investimento	1.780.729	1.903.476	1.967.969	2.301.252	-20.692.132
Outros Ativos Financeiros	163.021	149.474	160.008	212.430	163.620
Despesas Operacionais	-206.917	-299.900	-280.165	-201.016	-242.428
Lucro (prejuízo) líquido no período	3.566.347	3.598.599	3.865.417	4.673.302	-41.810.847
Ajustes i	483.076	1.689.232	858.079	-2.170.055	44.492.837
Reserva de Contingência	-187.617	-239.667	-214.844	-217.069	-134.100
Resultado Líquido	3.564.724	4.553.681	4.082.033	4.124.307	2.547.891

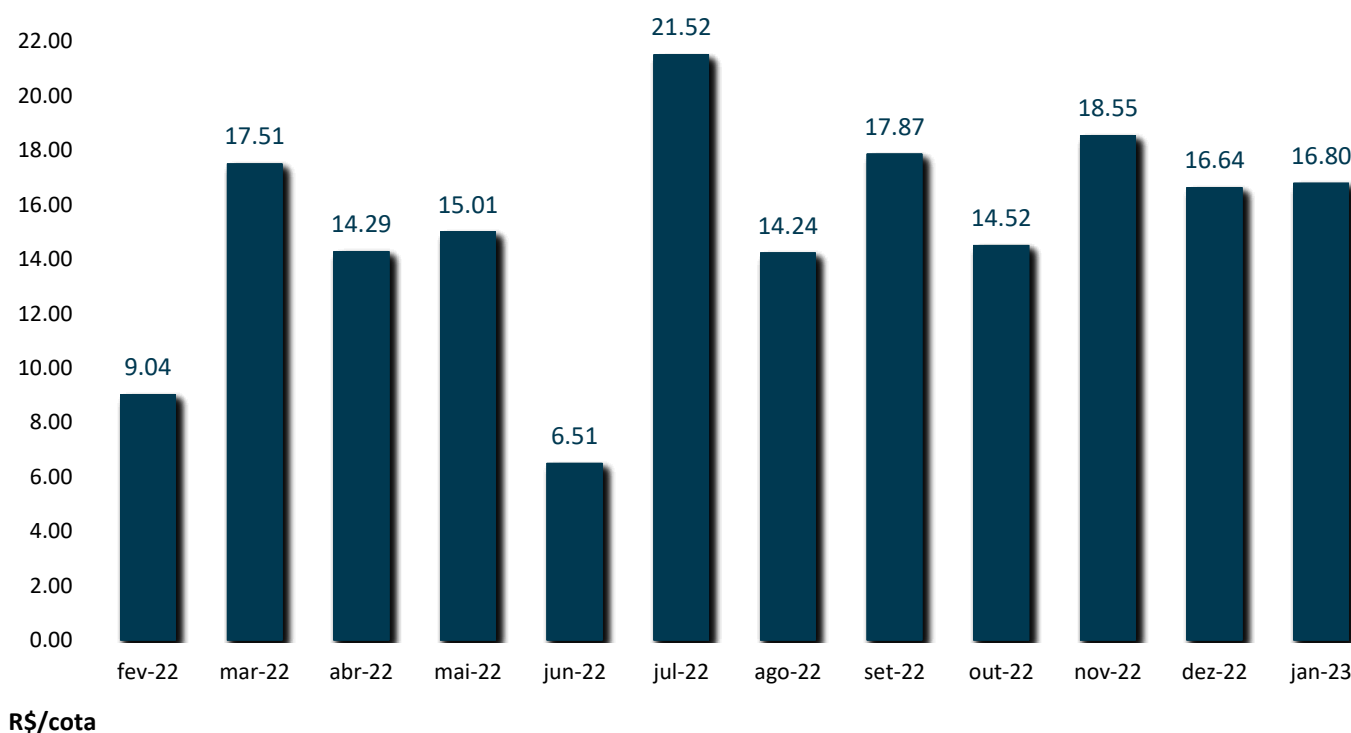
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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

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:** 29/12/2022
- **Data de pagamento:** 20/01/2023
- **Rendimento:** 16.798732124
- **Mês de competência:** Nov/23
- **Mês de pagamento:** Jan/23



R\$/cota

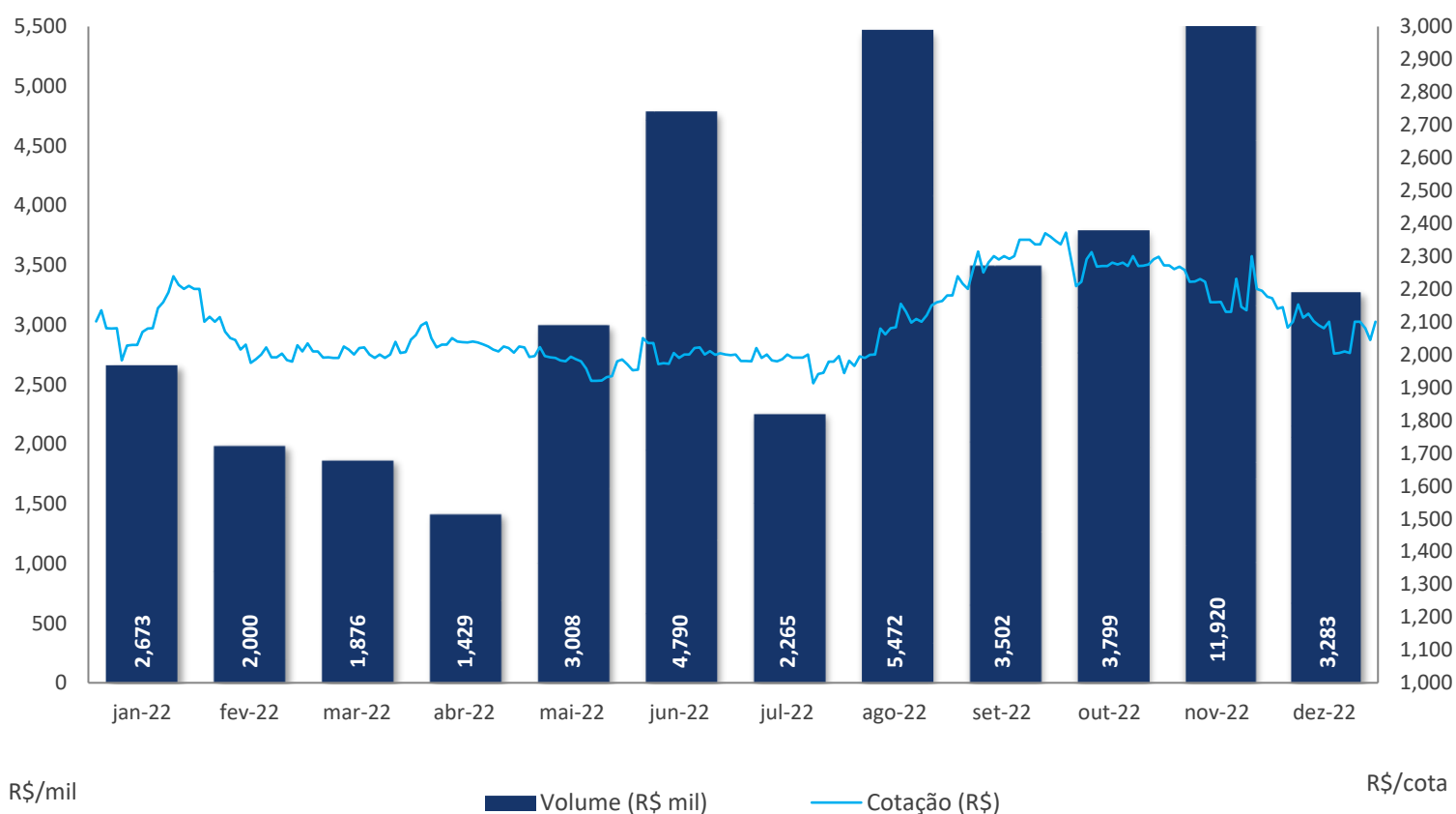
A variação atípica do mês de Fevereiro de 2022 é referente ao pagamento que é efetuado para a gerenciadora do imóvel. Em Junho de 2022 o impacto ocorreu por conta da troca de sistema da gerenciadora do shopping. Dessa forma, a distribuição de Fevereiro de 2023 também sofrerá o impacto na distribuição pelo mesmo motivo supracitado.

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:** 1.578
- **Cotação de fechamento:** R\$2.155,00
- **Volume:** R\$3.283.094,58
- **Mês de referência:** DEZ/22

Fonte: Economática



UPDATES

25/10/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

05/10/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

04/10/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

23/08/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

27/07/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

07/06/2022 – [Comunicado ao Mercado](#) referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

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

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.

