

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII PARQUE D. PEDRO SHOPPING CENTER

Dezembro 2023

CNPJ: 10.869.155/0001-12



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
07	Análise Gráfica
11	Fotos do Empreendimento
18	Demonstração de Resultados
19	Distribuição Mensal
20	Mercado Secundário
21	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”.

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

3.987

Patrimônio Líquido

R\$ 861.344.743,76

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 3.420,708823

Quantidade de Cotas

245.513,0000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

ⁱ Observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 ajustado pelo IGP-M. 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 último dia 08 de dezembro de 2023, a Administradora divulgou o [Termo de Apuração](#) da consulta formal datada de [22/11/2023](#) em que aprovou a rerratificação da Assembleia Geral de Cotistas datada de 04 de abril de 2022, na qual aprovava a expansão e revitalização do Empreendimento denominado Parque Dom Pedro Shopping no valor total aproximado de R\$ 200.000.000,00 referente a 100% do empreendimento, confirmando que a Administradora poderia deliberar por realizar futuras emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas à fração ideal da participação do Fundo no empreendimento, equivalente ao montante total de R\$ 60.115.668,00 (“Capital Autorizado”).

Portanto, em [04/12/2023](#), se deu Início a emissão de cotas de 2023 para fazer jus ao montante total de até R\$ 12.001.320,00.

Caso Ofício Receita Federal:

Conforme [Fato Relevante](#) datado de 28 de Março de 2023, a Administradora tomou conhecimento de Auto de Infração lavrado contra o fundo de investimento imobiliário que integra a carteira do Fundo, o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PARQUE DOM PEDRO – FII, inscrito no CNPJ sob o n.º 07.224.019/0001-60 (“FII SHDP”), visando à cobrança de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e Multa por ausência de envio de obrigações acessórias no montante de R\$ 399.565.601,49 (trezentos e noventa e nove milhões quinhentos e sessenta e cinco mil seiscentos e um reais e quarenta e nove centavos). As cotas do FII SHDP detidas pelo Fundo representam, aproximadamente, 49,95% (quarenta e nove inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Além disso, no [Fato Relevante](#) datado de 30 de Março de 2023, a Administradora tomou conhecimento de Auto de Infração lavrado contra o próprio Fundo que visa à cobrança de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e Multa por ausência de envio de obrigações acessórias no montante de R\$ R\$ 135.824.459,71 (cento e trinta e cinco milhões oitocentos e vinte e quatro mil quatrocentos e cinquenta e nove reais e setenta e um centavos).

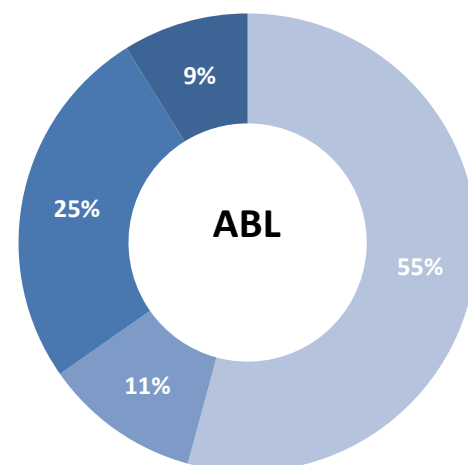
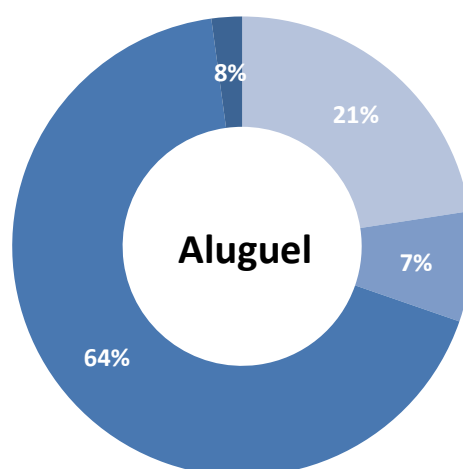
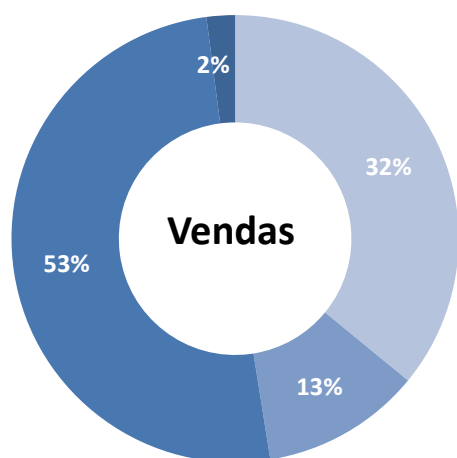
A Receita Federal do Brasil seguiu o entendimento proferido pela CVM no Ofício n.º 16/2021/CVM/SSE, de 18/06/2021, de que os Fundos estariam sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas em virtude do descumprimento do disposto no artigo 2º, da Lei n.º 9.779/1999.

A Administradora reforça aos cotistas e ao mercado em geral que entende que nenhum dos Fundos supracitados se enquadram no artigo 2º, da Lei n.º 9.779/1999, razão pela qual está tomando todas as medidas cabíveis contra as referidas autuações fiscais através da contratação de escritórios de advocacia para defesa dos Fundos e resposta aos ofícios da Receita Federal do Brasil dentro do prazo jurídico, no qual já foram realizadas.

Por fim, no último dia 22/12/2023, a Administradora protocolou a 2ª instância de defesa em conjunto com o escritório de advocacia contratado, bem como um laudo de auditoria contábil realizado por uma empresa “big 4” para respaldo ainda maior dos argumentos apresentados pelo Fundo.

NOTA DA ADMINISTRADORA

Principais Indicadores

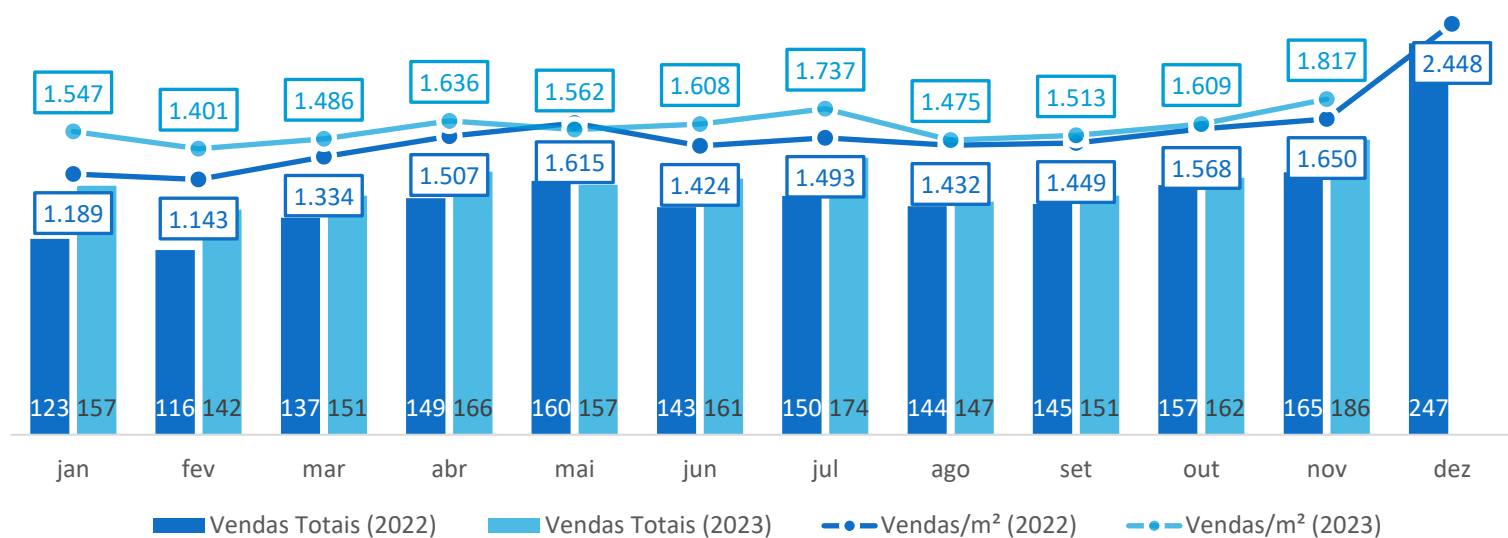


Lojas âncoras Megalojas
Satélite Lazer

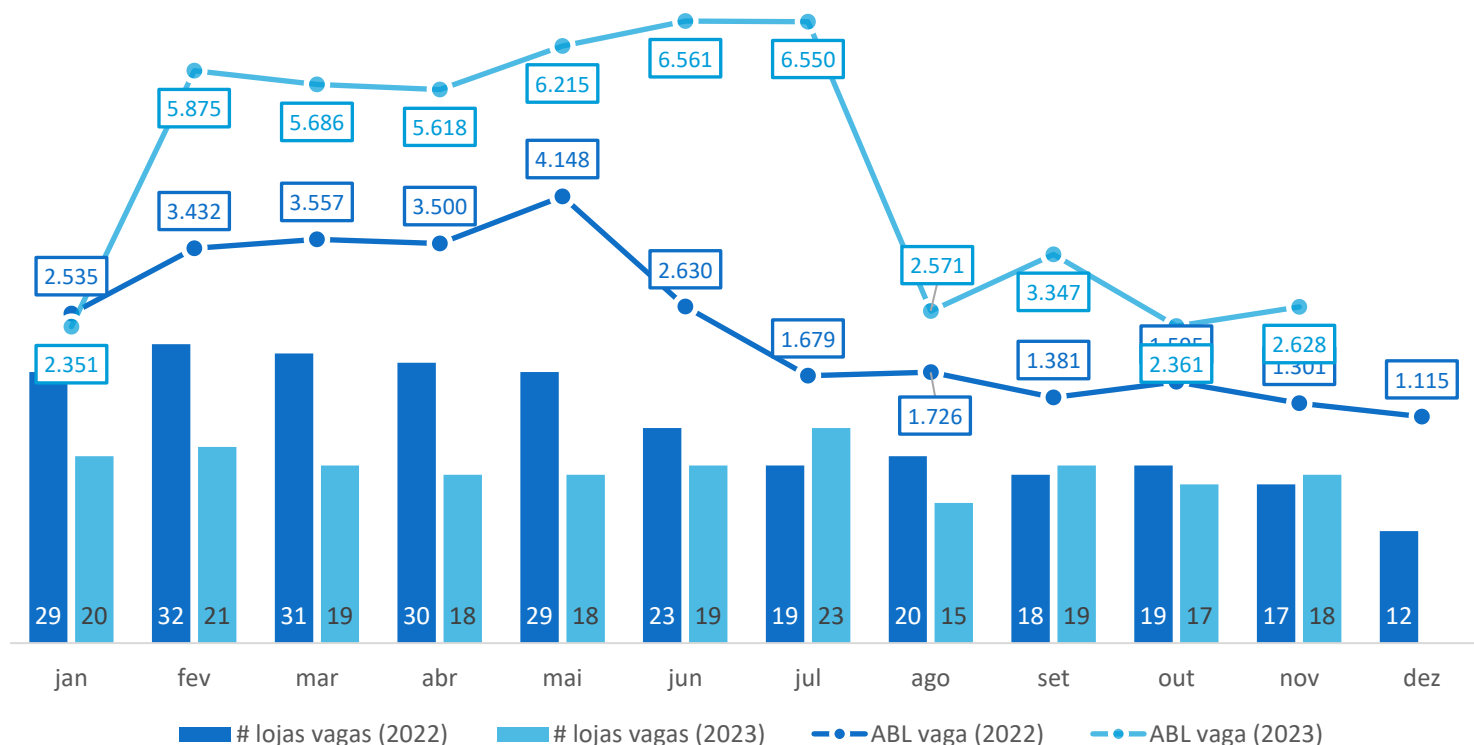
Ficha Técnica

Ficha Técnica	
Ano de construção	2002
Localização	Campinas - SP
Área do terreno (m²)	476 mil
Área construída (m²)	193 mil
ABL (m²)	126,518
Total de lojas	392
Taxa de ocupação (%)	98.1%
Vagas de estacionamento	8,000
Venda total em 2022 (R\$)	1,836,858,687
Visitantes em 2022	9,492,966

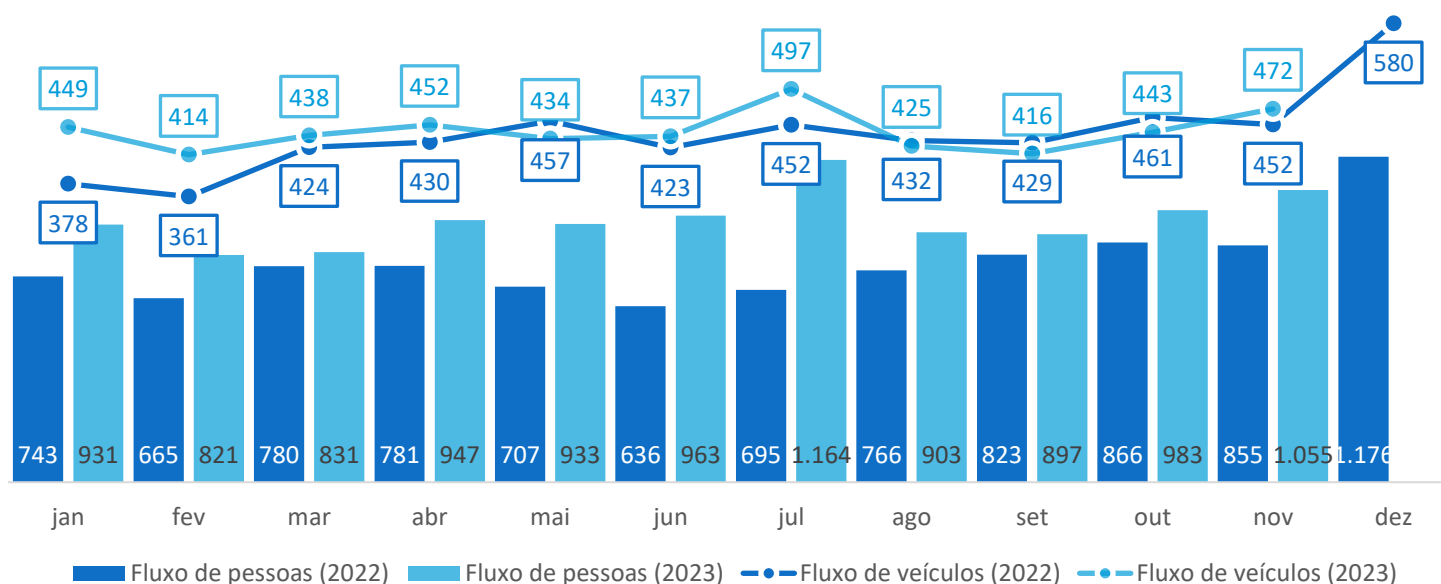
Evolução de Vendas Totais (R\$ Milhões) e vendas/m² (R\$)



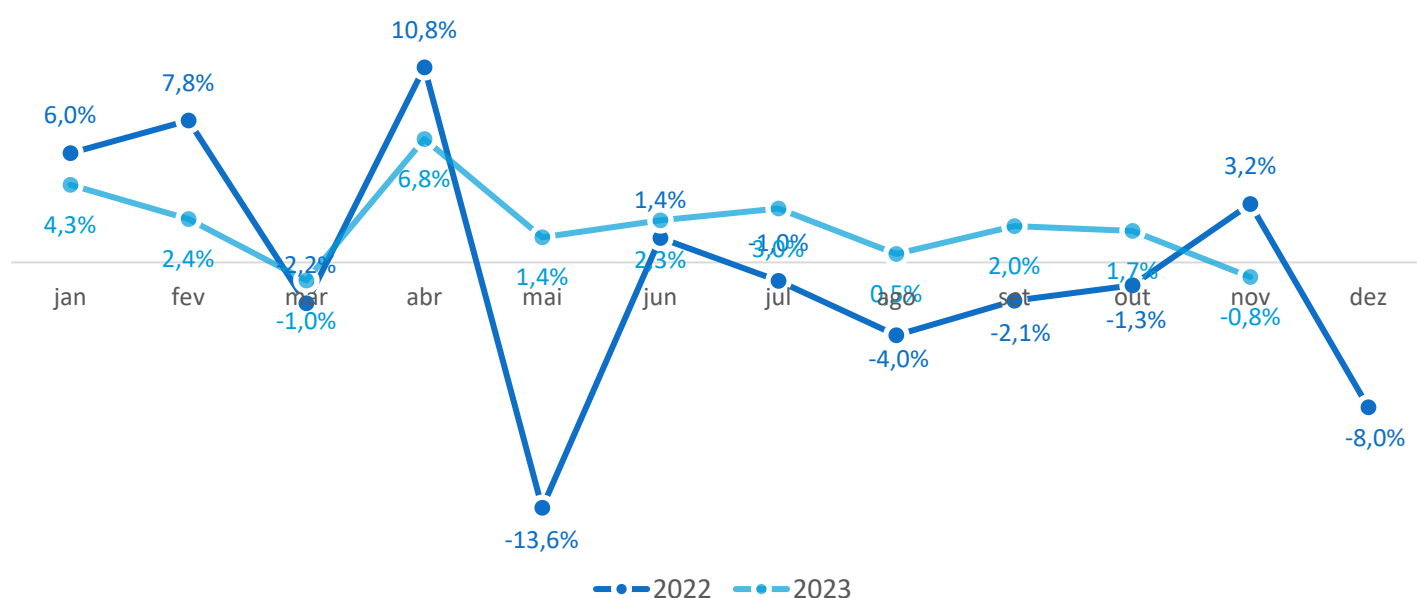
Quantidade de lojas vagas vacância (m²)



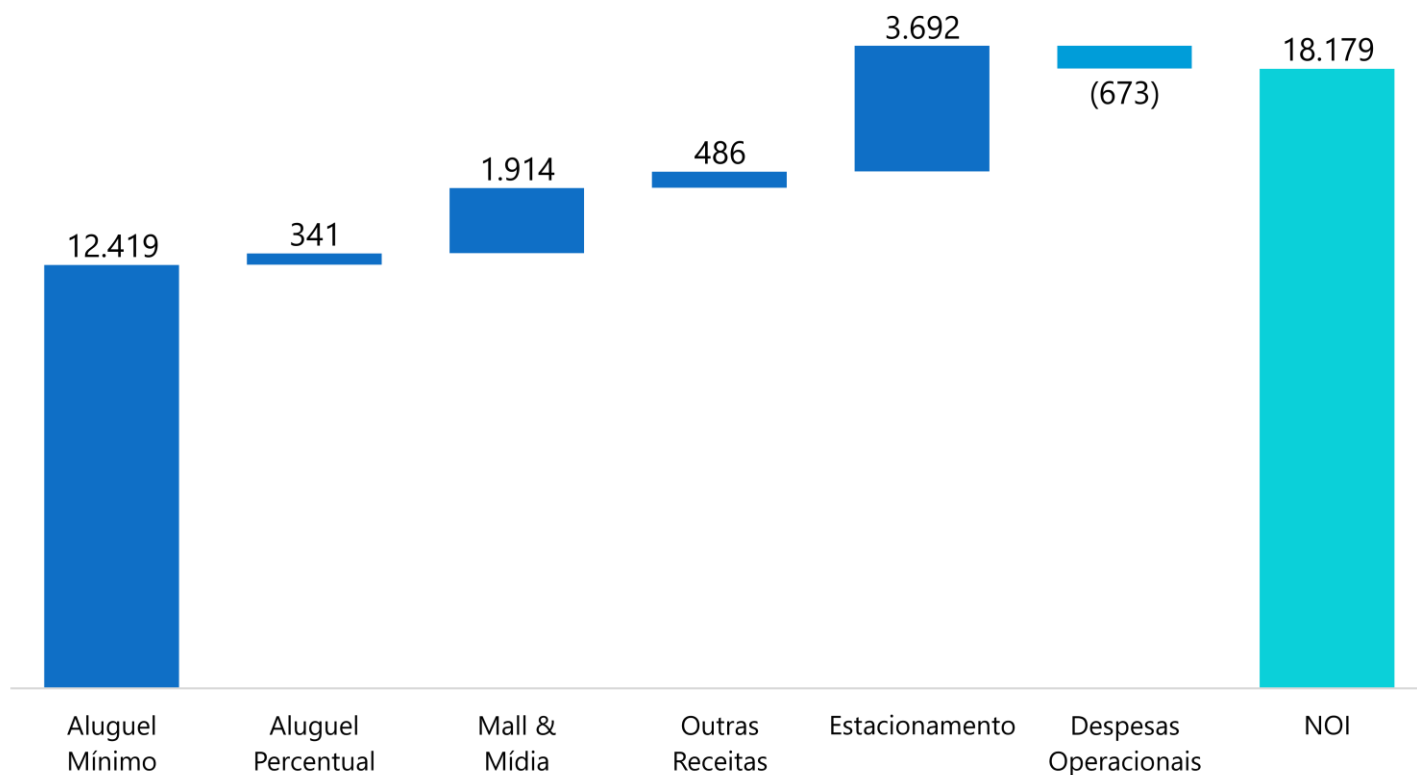
Evolução do Fluxo (mil)



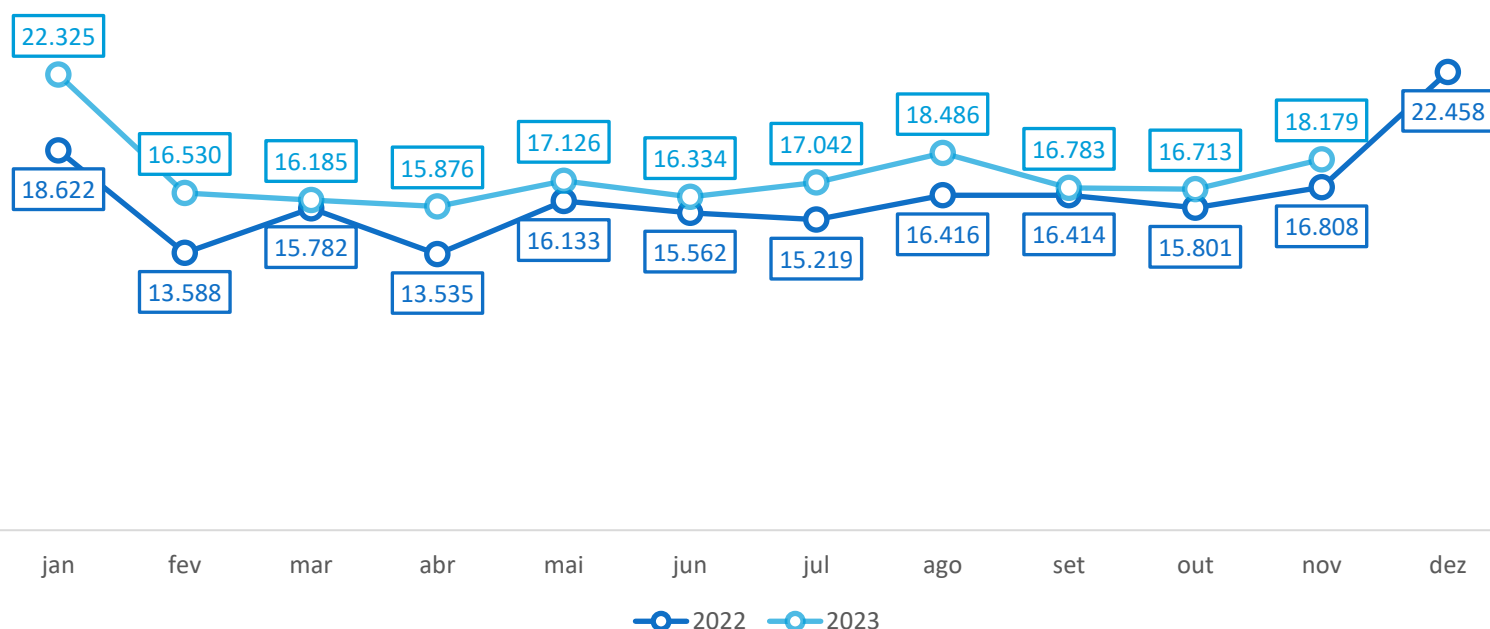
Evolução da Inadimplência líquida de Aluguel (%)



Evolução do NOI¹ (Net Operating Income) – Outubro/2023(R\$ mil)

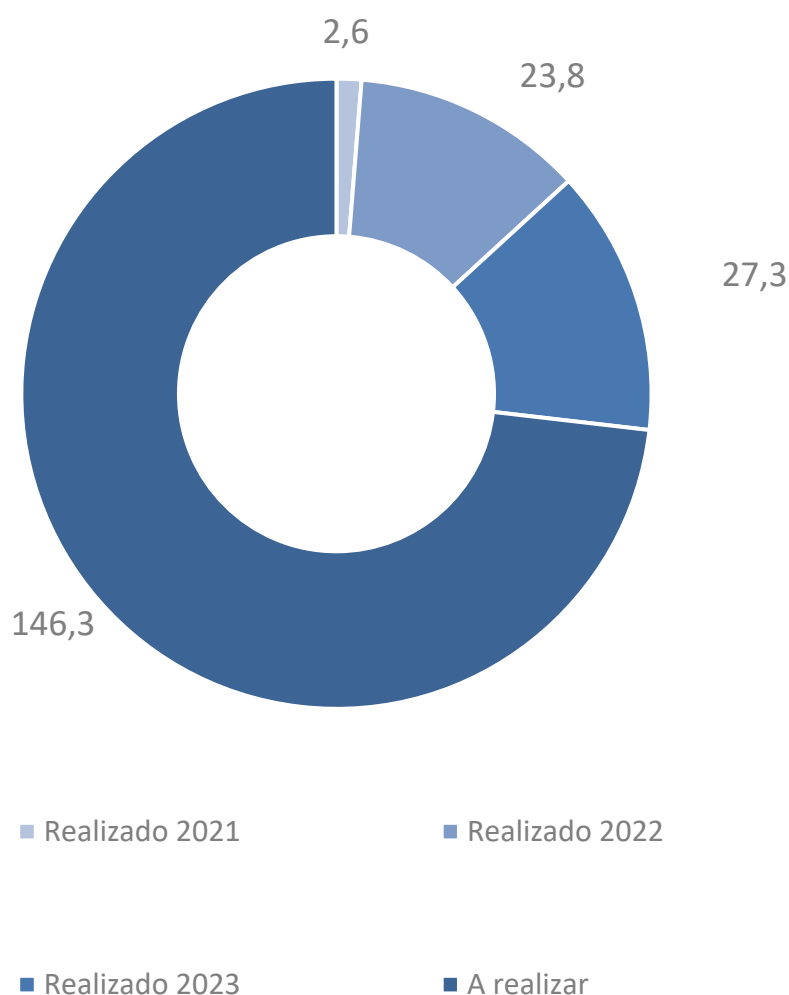


Evolução do NOI¹ (Net Operating Income) (R\$ mil)



¹ Os indicadores do NOI, levam em conta a data-base Caixa.

Evolução do CAPEX (Milhão) – 100% do Empreendimento Shopping Parque D. Pedro



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;

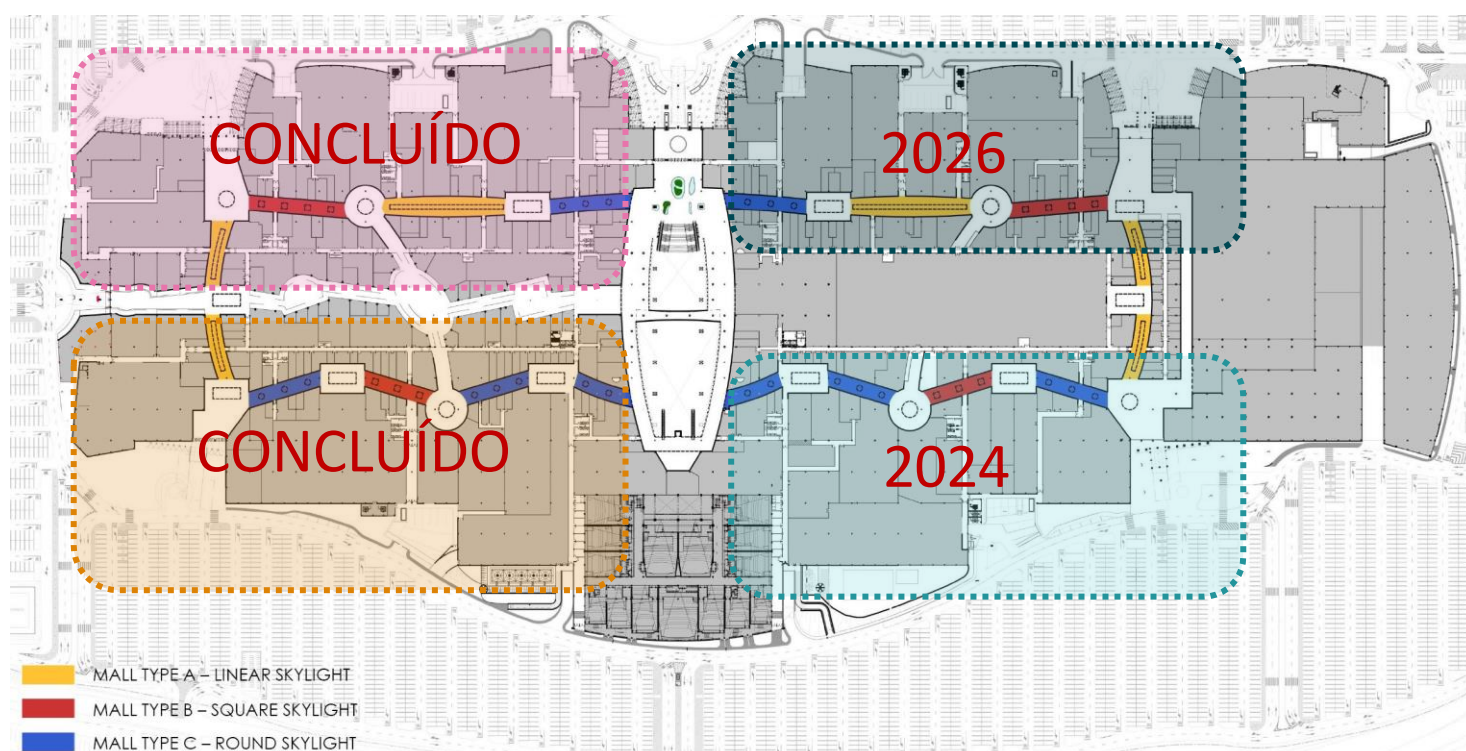
(b) a Aprovação da 3ª emissão de cotas do Fundo, composta por 7.036 novas cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 1.990,00, totalizando o montante de até R\$ 14.001.640,00, sem considerar os custos de distribuição. O valor da referida emissão é equivalente à participação do Fundo no outro FII Shopping 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, o Fundo e a gerenciadora estão estudando o melhor momento para a 4ª emissão de cotas do Fundo.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



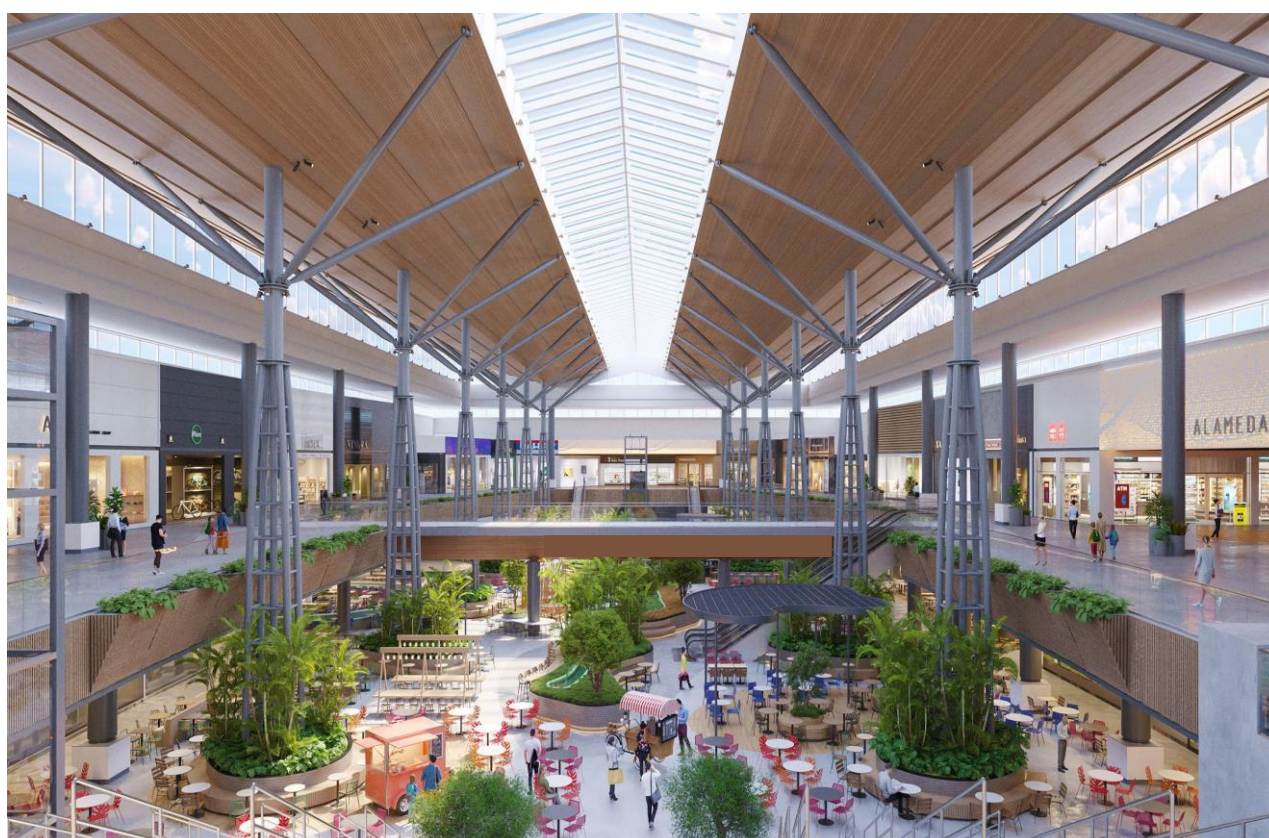
Vista do alto do Shopping Parque Dom Pedro



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



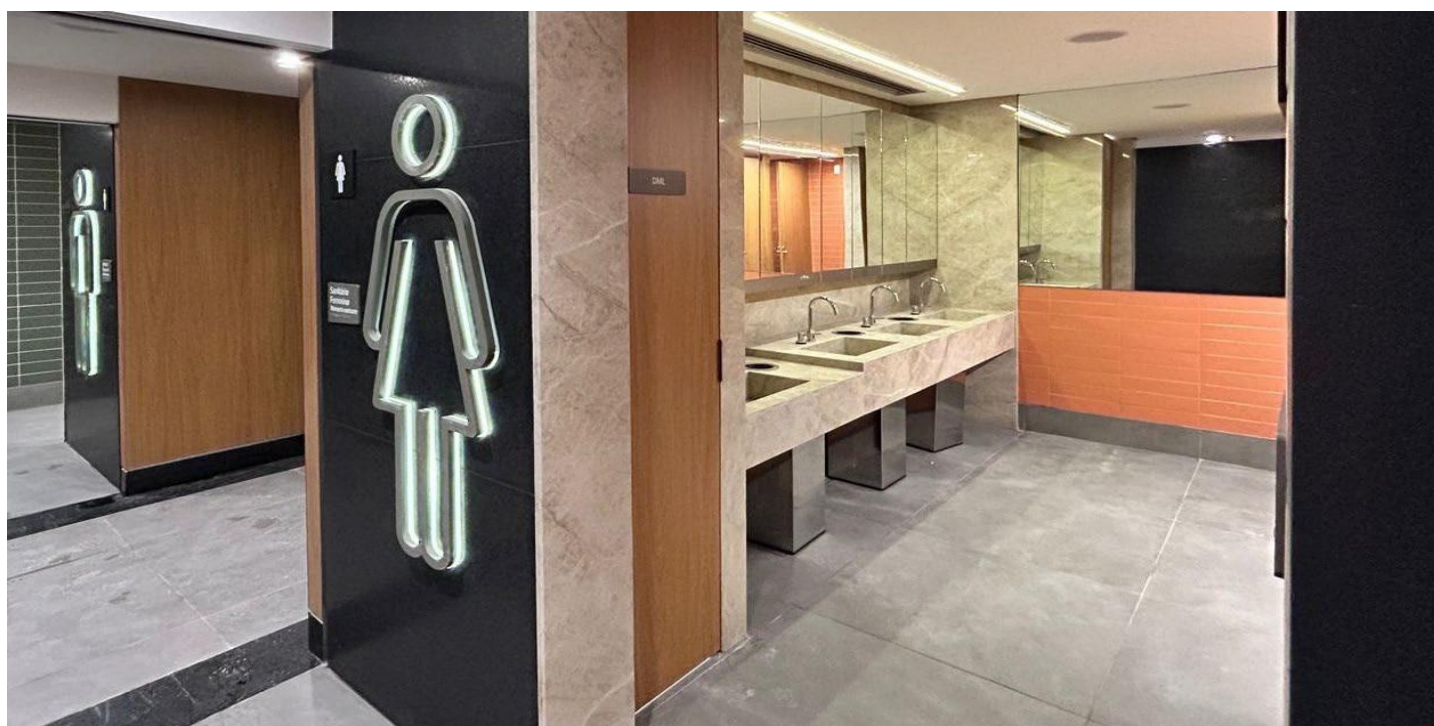
Antes x Perspectiva: Portas de Acesso e Claraboia

Revitalizações Banheiro Árvores 2023

ANTES



DEPOIS

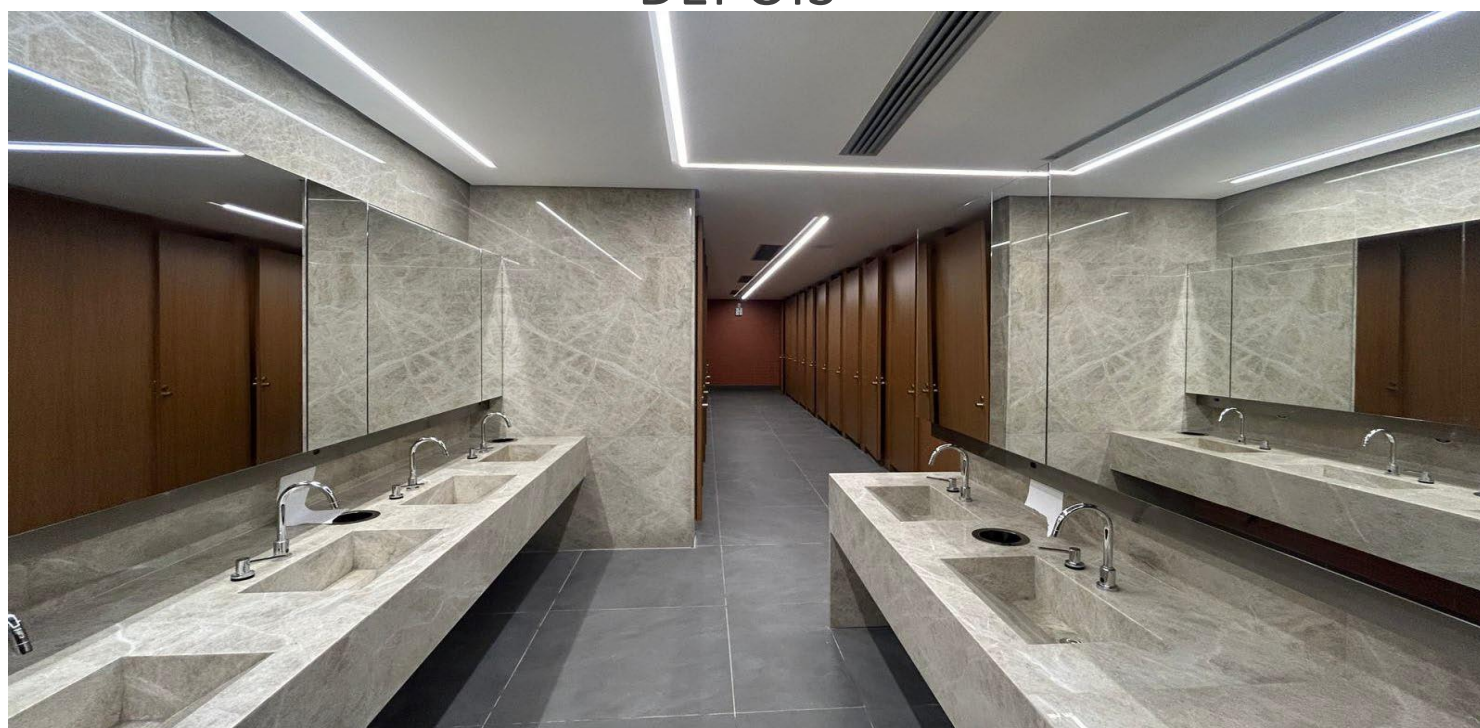


Revitalizações Banheiro Árvores 2023

ANTES

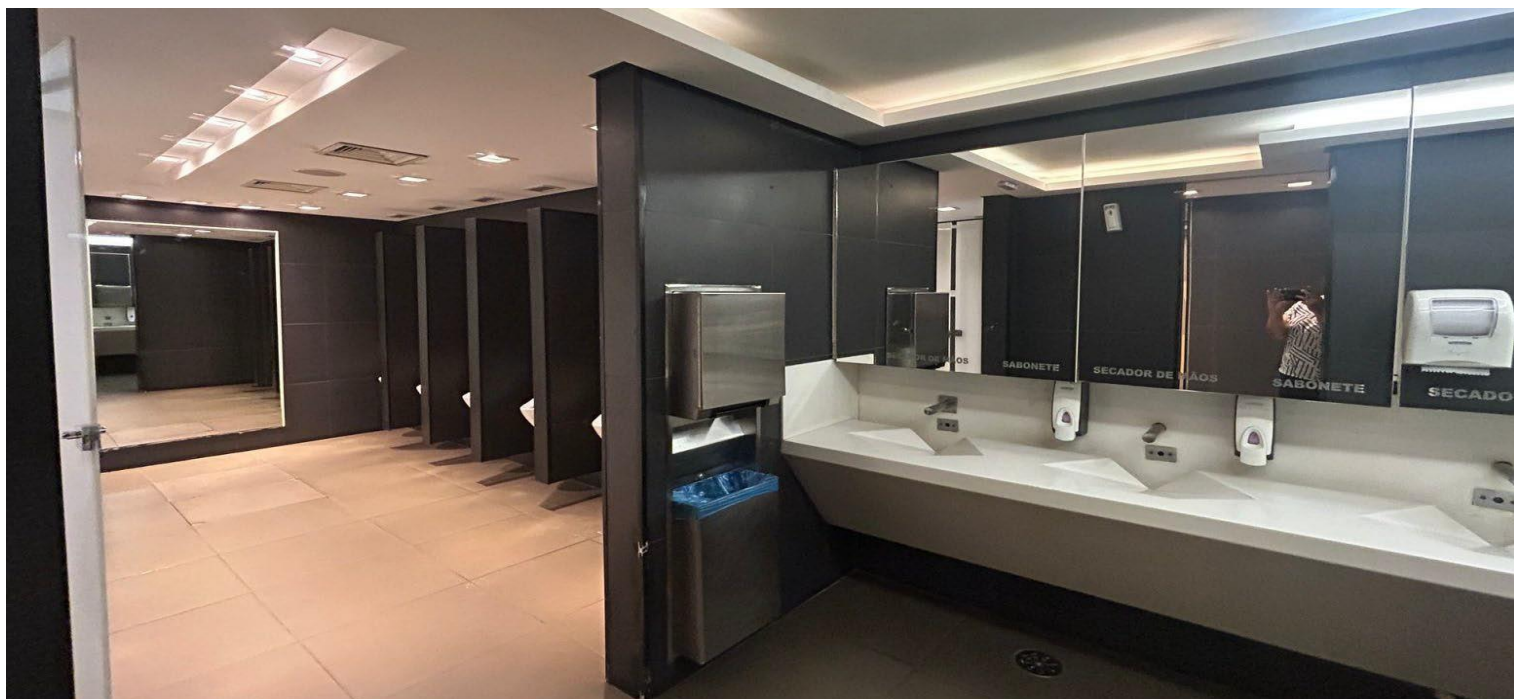


DEPOIS

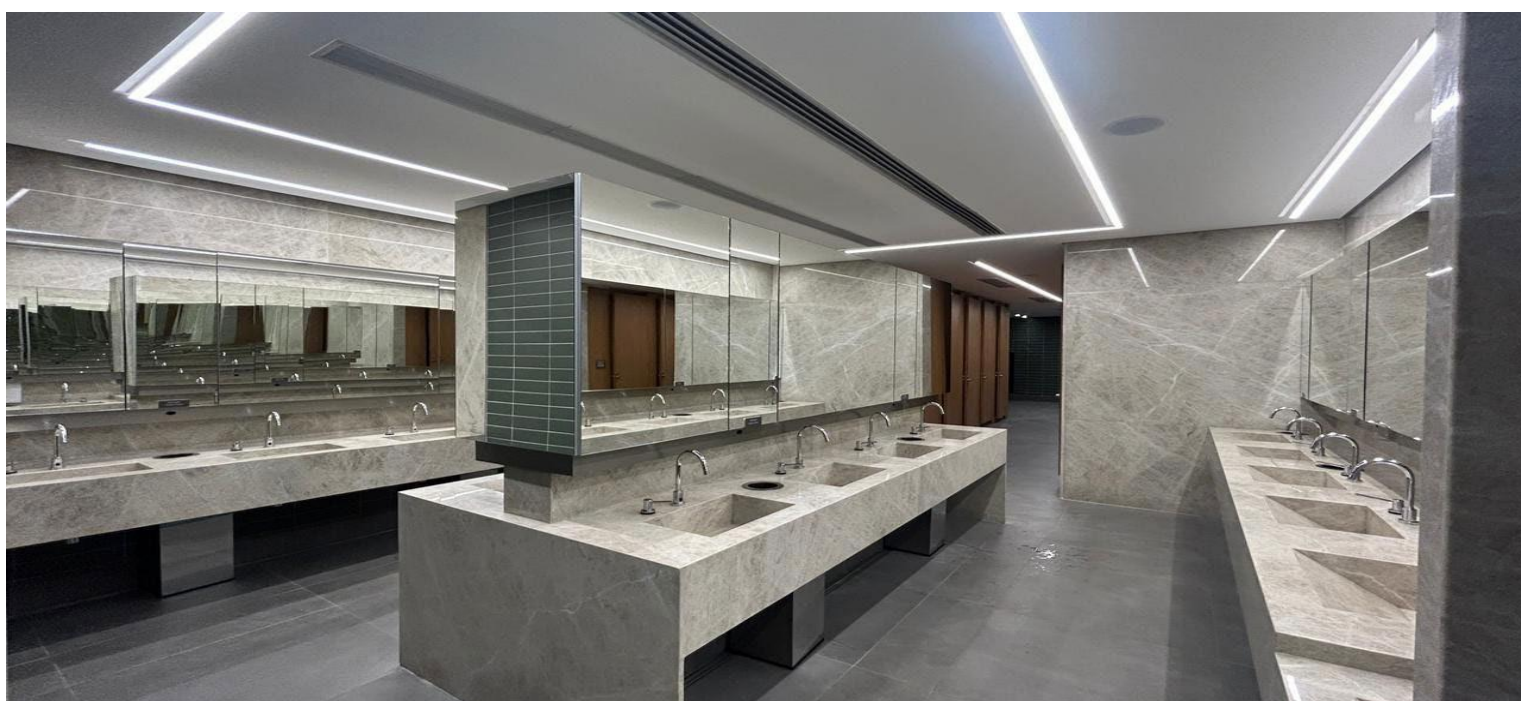


Revitalizações Banheiro Árvores 2023

ANTES



DEPOIS

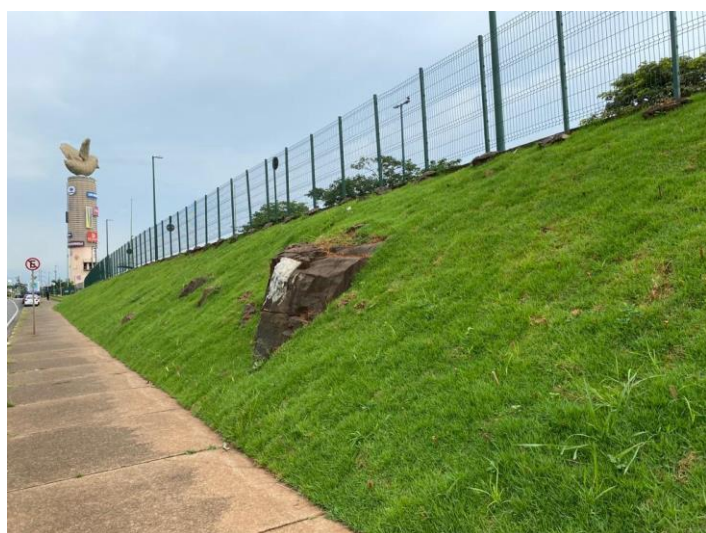


Revitalizações 2023

ANTES

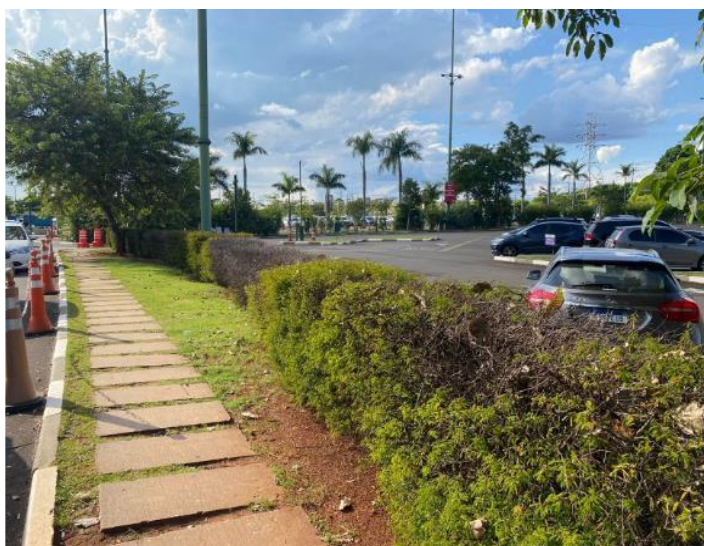


DEPOIS



Revitalizações 2023

ANTES



DEPOIS



Revitalizações 2023

ANTES



DEPOIS



Revitalizações da Fachada



FACHADA NOVA



Pintura da Fachada



Eventos em Novembro



ALLOS

**Week
tudo!**

Uma semana de **ofertas incríveis**
DE 21 A 26/11

Compre e concorra
a um dos **5 Taos Comfortline***

*limitado a 1 carro por CPF

Consulte o regulamento completo no site parquedpedro.com.br.
Certificado de autorização SRE/ME Nº 04.030586/2023.
Imagem meramente ilustrativa. Promoção válida para maiores de 18 anos.

Parque Dom Pedro

Saiba mais:



Inaugurações em Novembro/23



OPHICINA (Corredor Colinas)

Recentemente a loja Ophicina, já conhecida pelo estilo autêntico, lifestyle e com as melhores marcas, mudou para o mesmo corredor Colinas, mantendo seu mix de confecção, calçados, bonés e acessórios das melhores marcas de surf e streetwear.

Tudo para quem curte se vestir bem e com um look cheio de estilo e atitude.

INICIAL GAMES (Serviços – Corredor Pedras)

A loja traz os mais diversos produtos para o mundo gamers, consoles em geral, acessórios, além de assistência técnica.

Acessórios de todos os consoles e jogos, acessórios de informática. Cartas pokemon e estatuetas de personagens.

Tudo para os gamers em um só lugar.



MAKIBELLA (Corredor Árvores)

A loja oferece uma infinita variedade de produtos de beleza das melhores e mais desejadas marcas do mundo, que vão desde o home care até linhas de uso profissional.

Tudo em cosméticos, a preços incríveis.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jul/23	Ago/23	Set/23	Out/23	Nov/23
Propriedades para Investimento	1.932.430	2.119.559	2.020.486	2.178.414	2.230.054
Outros Ativos Financeiros	140.512	137.603	135.022	135.022	126.942
Despesas Operacionais	-199.596	-168.835	-164.335	-164.335	-162.070
Lucro (prejuízo) líquido no período	3.812.180	4.104.412	6.248.228	6.406.156	4.473.589
Ajustesi	512.615	440.070	-2.677.273	-2.677.273	299.571
Reserva de Contingência	-216.240	-220.407	-178.548	-178.548	-238.658
Resultado Líquido	4.108.556	4.324.075	3.392.407	3.550.335	4.534.502

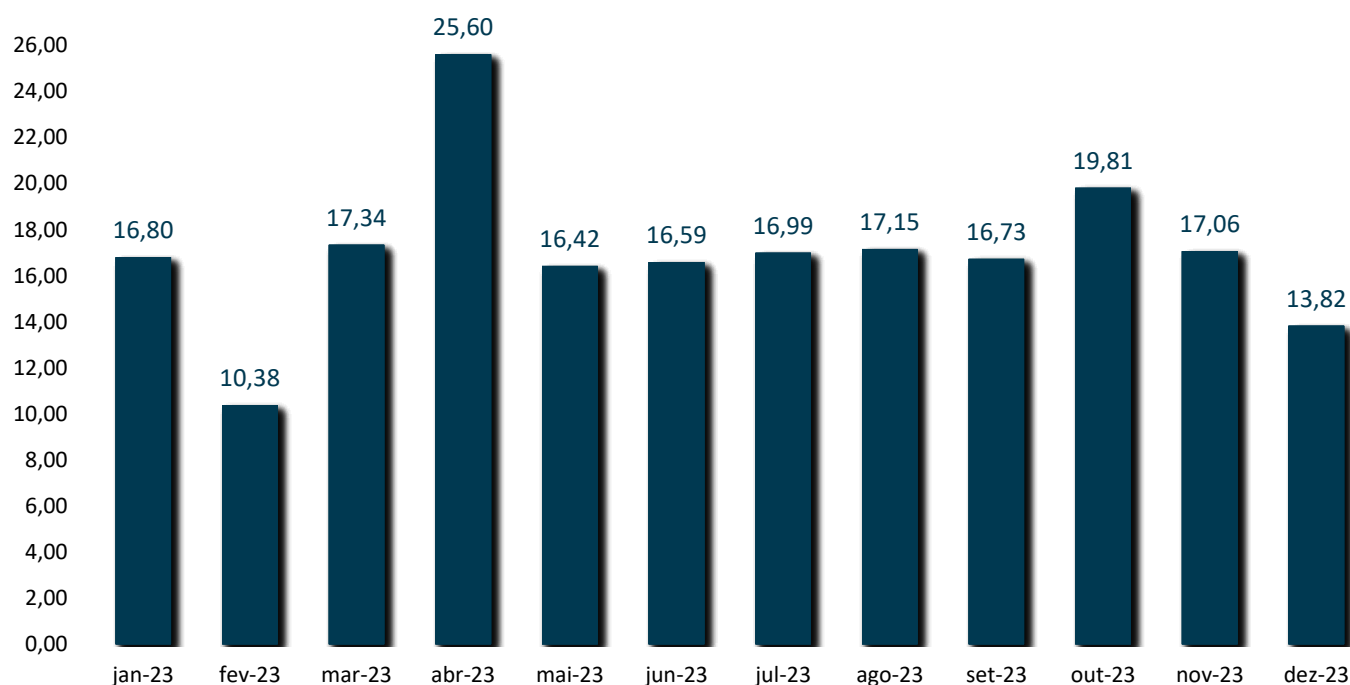
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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:** 30/11/2023
- **Data de pagamento:** 20/12/2023
- **Rendimento:** 13.817625624
- **Mês de competência:** Out/23
- **Mês de pagamento:** Dez/23



R\$/cota

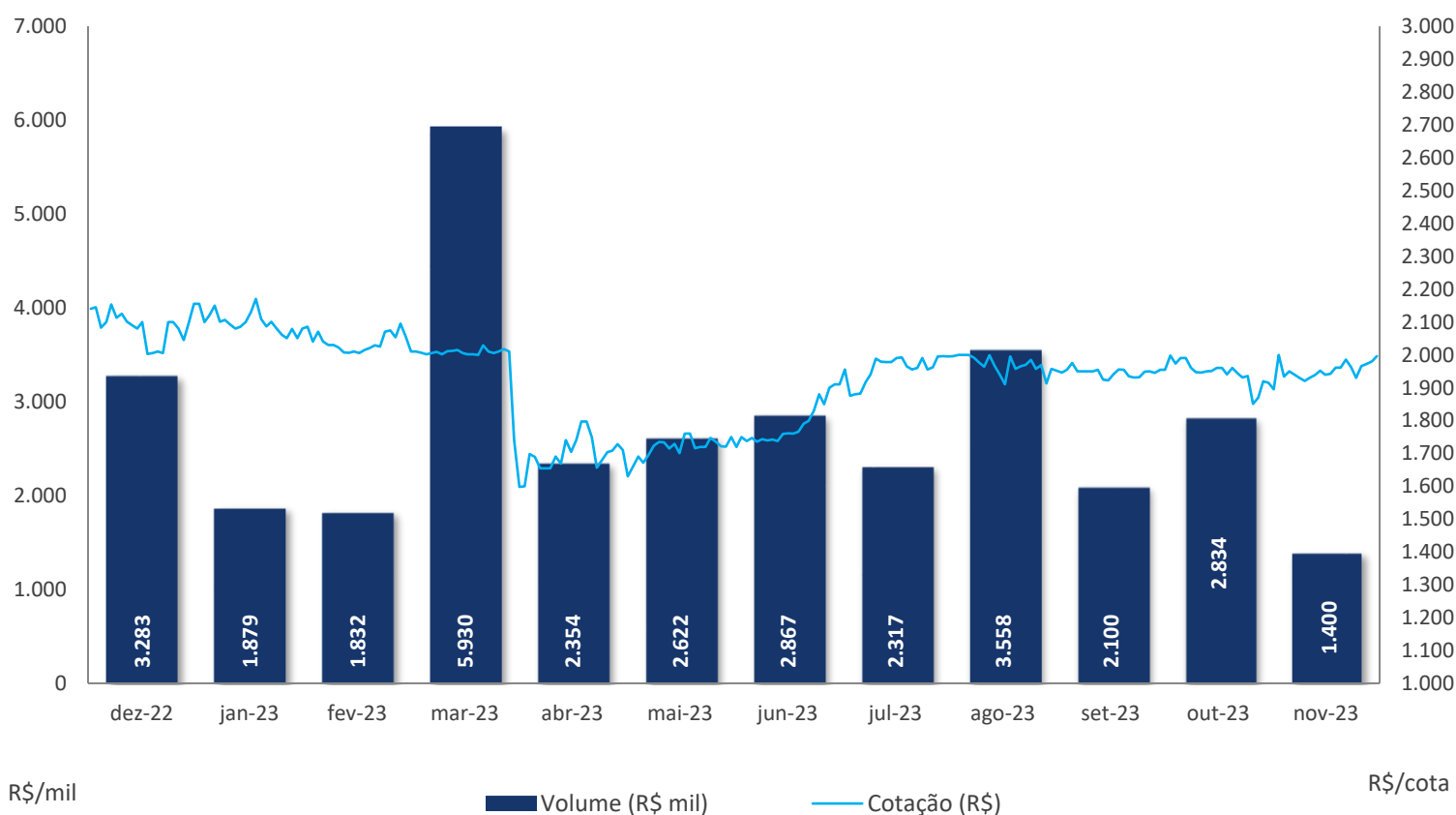
Em Março houve o pagamento de R\$ 17,342904937 por cota, o que resulta em uma diferença de R\$ 8,30 em relação ao lucro caixa do fechamento, em conformidade com o que pode ser aplicável perante o regulamento do Fundo. Dessa forma, em Abril será pago o valor de R\$ 25,596736874 por cota, R\$ 8,30 a mais, dada a diferença anterior. A variação atípica do mês de Fevereiro de 2023 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.

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:** 717
- **Cotação de fechamento:** R\$1.950,02
- **Volume:** R\$1.399.820,72
- **Mês de referência:** NOV/23

Fonte: Economática



UPDATES

30/03/2023 – Fato Relevante informando que a Administradora tomou ciência de Auto de Infração lavrado contra o Fundo, que visa à cobrança de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e Multa por ausência de envio de obrigações acessórias no montante de R\$ 135.824.459,71. Ademais, a Administradora tomará todas as medidas cabíveis contra a referida autuação fiscal e permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

28/03/2023 – Fato Relevante informando que a Administradora tomou ciência de Auto de Infração lavrado contra o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PARQUE DOM PEDRO – FII que visa à cobrança de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e Multa por ausência de envio de obrigações acessórias no montante de R\$ 399.565.601,49. Ademais, a Administradora tomará todas as medidas cabíveis contra a referida autuação fiscal e permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários

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.

UPDATES

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.

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”);

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.

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 - 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.

