

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.

Início do Fundo

19/06/2009

Quantidade de Emissões

2

Taxa de Administração

0,23% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundoⁱ

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, CNPJ:59.281.253/0001-23

Gerenciadora

Unishopping Consultoria

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

4.404

Patrimônio Líquido

R\$810.044.528,01

Valor Patrimonial/Cota

R\$3.396,74

Quantidade de Cotas

238.477

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.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

Nota da Administradora

O Fundo possui 288.672 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 I SP, e é administrado pela Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda

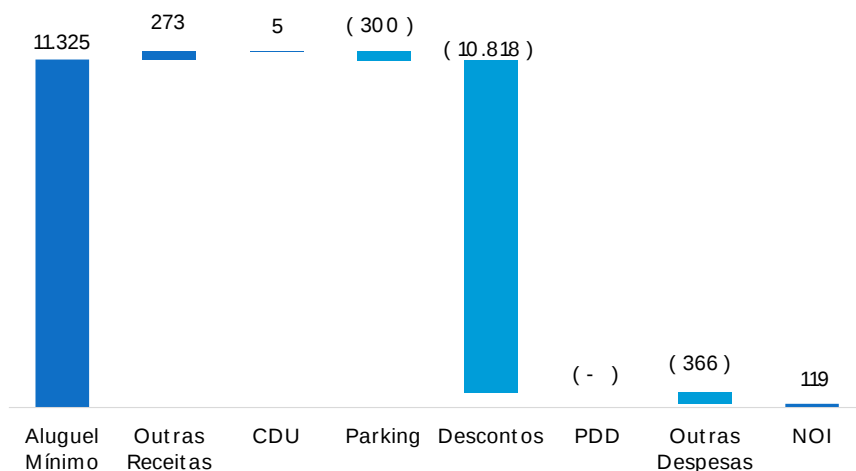


O Shopping Parque D. Pedro também é referência como empreendimento sustentável. Foi o primeiro do setor no Brasil a receber certificações por seus Sistemas de Gestão Ambiental (norma ISO 14001) e de Gestão de Segurança & Saúde (Norma OHSAS 18001), que atestam a qualidade e as boas práticas implementadas nestas áreas.

Ficha Técnica

- Ano de construção: 2002
- Localização: Campinas - SP
- Área do terreno : 476 mil m²
- Área construída : 193 mil m²
- Área bruta locável (ABL): 127 mil m²
- Total de lojas: 390
- Vagas de estacionamento: 8.000
- Vendas totais (2019): R\$ 1.6 bilhão
- Fluxo de pessoas (2019): 19 milhões

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



Início da pandemia – Em decorrência da pandemia por COVID-19, os governos estaduais e municipais não mediram esforços na tentativa de conter o crescimento do número de casos de pessoas infectadas. O Brasil apresentou seu primeiro caso de contaminação em 26 de fevereiro, logo após o Carnaval. Em 12 de março, a OMS (Organização Mundial da Saúde) anunciou a disseminação do vírus como pandemia, e incentivou os países a adotarem estratégias de contenção para controlar a doença. No Brasil, a quarentena iniciou-se entre os dias 17 e 24 de março, variando de estado para estado, a durar no mínimo 40 dias. Isso causou o fechamento temporário de todos os 577 shoppings em todo o Brasil.

Em cumprimento às recomendações do Governo do Estado de São Paulo, o Shopping Parque Dom Pedro suspendeu, temporariamente, as atividades no dia 19 de março, mantendo somente operações essenciais como farmácia, supermercado e alimentação (serviço de delivery). As lojas de serviços essenciais que mantiveram o funcionamento foram:

- Supermercado BIG (diariamente – 8h às 21h);
- Clínica Campinas (seg. à sex. – 8h às 17h e sáb. – 8h às 13h);
- Drogasil (diariamente – 9h às 20h);
- Imunocamp (seg. à sáb. – 10h às 21h);
- Petz (diariamente – 11h às 20h);
- Telhanorte (seg. à sab. – 9h às 22h e dom. e feriados – 10h às 20h) a partir de 26/maio;
- Empório Santa Therezinha (diariamente – 10h às 20h) a partir de 26/maio;

Drive Thru – Algumas semanas após o encerramento temporário das atividades, o Shopping Parque Dom Pedro implementou a opção de serviço de “Drive Thru”, onde o consumidor é capaz de realizar compras na maioria das lojas do shopping, através do contato, por mensagem, direto entre cliente e lojista, retirando o produto no estacionamento, exclusivamente de carro, seguindo as recomendações de prevenção ao COVID-19. As imagens abaixo representam a operação de “Drive Thru” no Shopping Parque Dom Pedro.

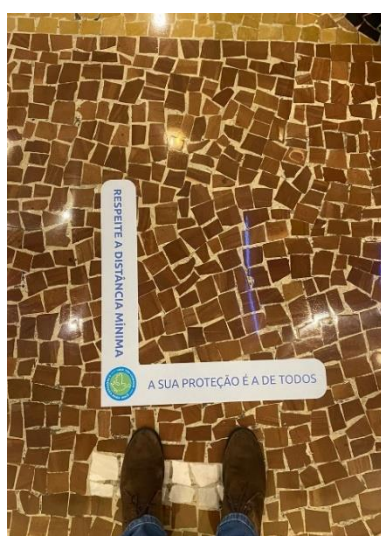
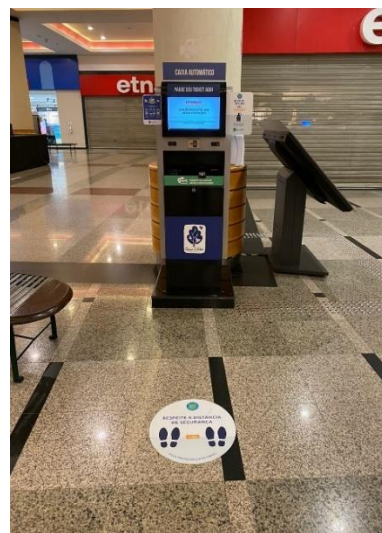


Reabertura do shopping – Na primeira semana de junho, a Prefeitura de Campinas havia anunciado que a reabertura de shopping centers estaria autorizada a partir do dia 08 de junho, com horário limitado de funcionamento entre 16h e 20h e funcionamento de serviços como praça de alimentação, cinema, teatro, academia, salão de beleza e serviços de valet estariam proibidos.

As medidas de reabertura do Shopping Parque Dom Pedro seguiram o protocolo da Abrasce, realizado com a consultoria do Sírio-Libanês, a fim de combater a disseminação do COVID-19 e manter o shopping um ambiente seguro. O protocolo de reabertura consiste em:

- Evitar aglomerações, mantendo distância de, no mínimo, 1,5 metro entre as pessoas, com o auxílio de marcações em piso;
- Disponibilização de álcool em gel 70%;
- Higienização frequente dos sistemas de ar condicionado;
- Controle de fluxo de acesso ao shopping;
- Medição da temperatura de funcionários e clientes antes de acessar o shopping;
- Obrigatoriedade do uso de máscaras por funcionários e clientes;
- Dispensa de funcionários com possíveis sintomas, que tenham doenças crônicas e/ou mais de 60 anos.

As medidas sanitárias segundo o protocolo de reabertura estão ilustradas nas imagens seguintes.



Novo fechamento temporário – Em função da evolução da contaminação por COVID-19 na macrorregião de Campinas, e por decreto do Governo do Estado de São Paulo, o Shopping Parque Dom Pedro se viu na necessidade de suspender novamente as atividades a partir de 22 de junho, mantendo somente as operações consideradas essenciais e o “Drive-Thru”.

Medidas de contenção durante os fechamentos temporários – Durante o período de fechamento, houve medidas de redução expressivas de custos do empreendimento, no que se refere à segurança, manutenção, limpeza e energia, impactando o condomínio e fundo de promoção.

Durante o período de fechamento foram adotadas as seguintes medidas em relação aos aluguéis, encargos comuns e fundo de promoção do shopping:

Março	Abril	Maio	Junho	ALUGUEL
Desconto	Desconto	Desconto	Desconto	
50%	100%	100%	Pro-rata	

Março	Abril	Maio	Junho	ENCARGOS COMUNS
Desconto	Desconto	Desconto	Desconto	
20%	20%	50%	Pro-rata	

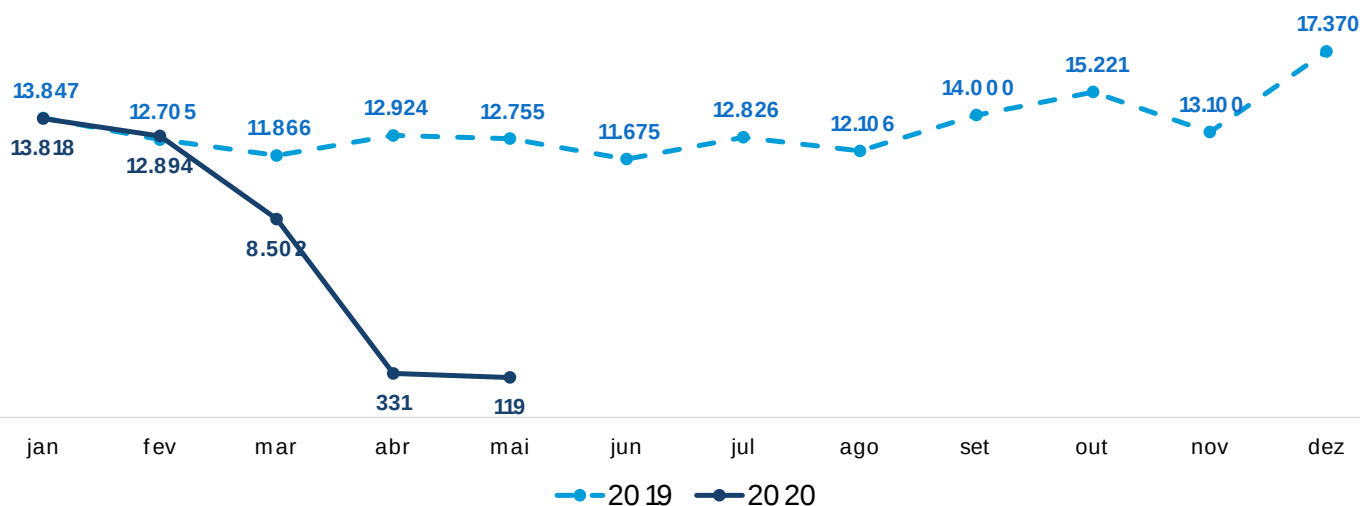
Março	Abril	Maio	Junho	FUNDO DE PROMOÇÃO
Desconto	Desconto	Desconto	Desconto	
isenção	isenção	isenção	40% (satélites)	

Última reabertura – Com o avanço da macrorregião de Campinas para a “Fase 2” do Plano São Paulo, que fiscaliza o número de casos confirmados, número de óbitos e a quantidade de leitos de UTI ocupados devido à pandemia por COVID-19, a reabertura dos shoppings centers da região foi autorizada a partir do dia 27 de julho. O Shopping Parque Dom Pedro está funcionando atualmente no horário de 15h às 21h (segunda à sábado) e 12h às 18h (domingo), respeitando o protocolo de higiene e distanciamento social.

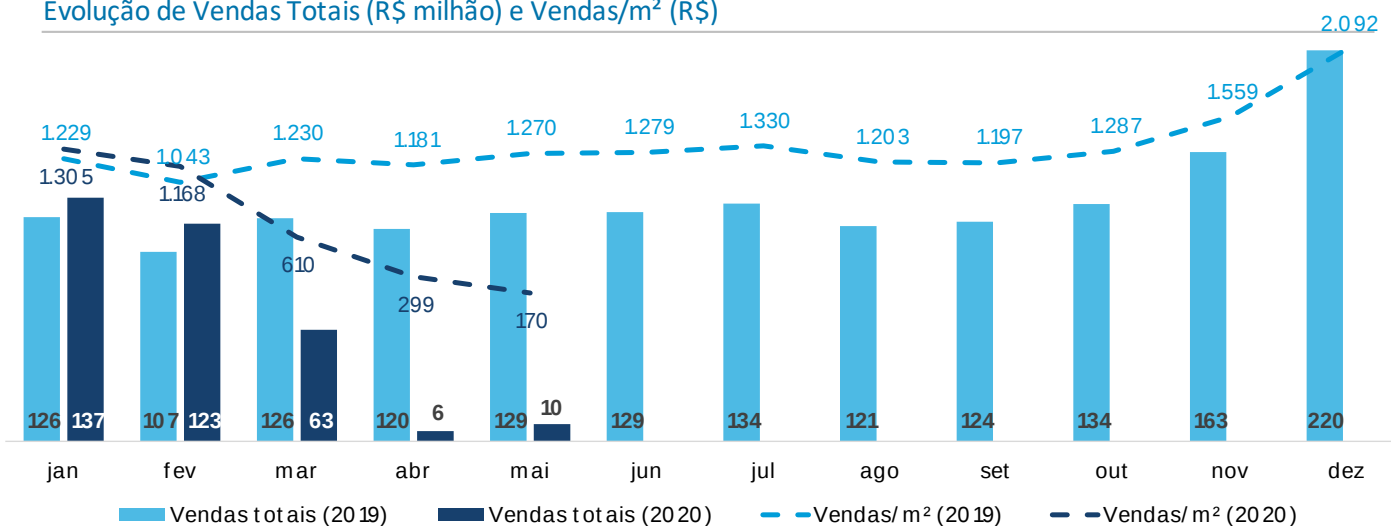
Timeline de resposta ao COVID-19



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

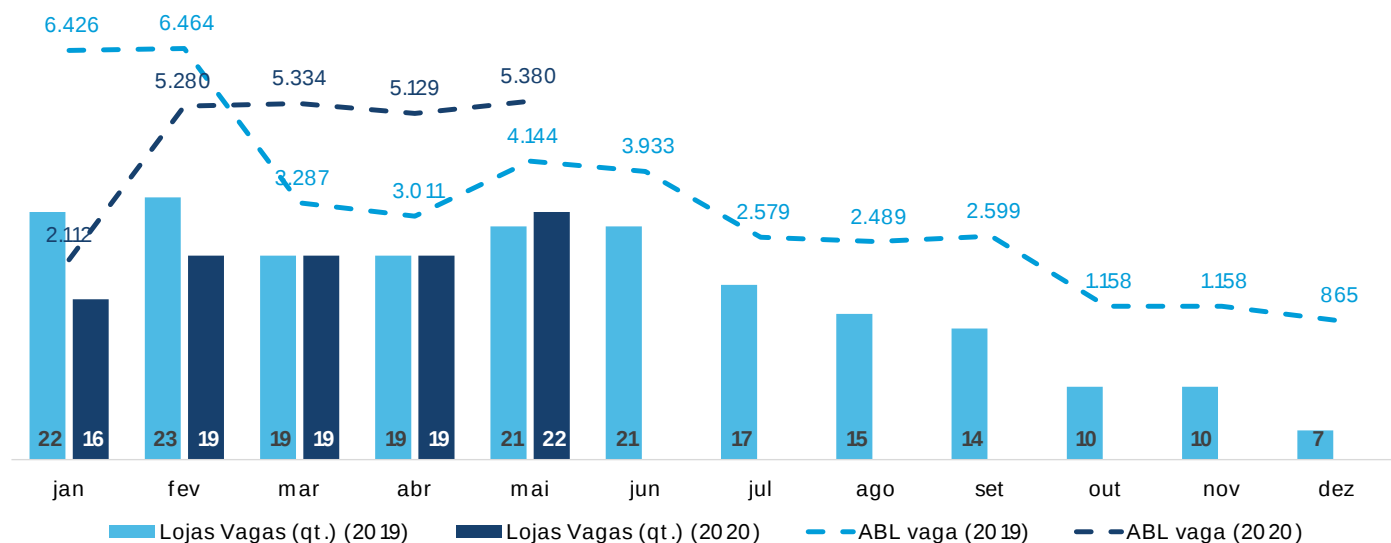


Evolução de Vendas Totais (R\$ milhão) e Vendas/m² (R\$)

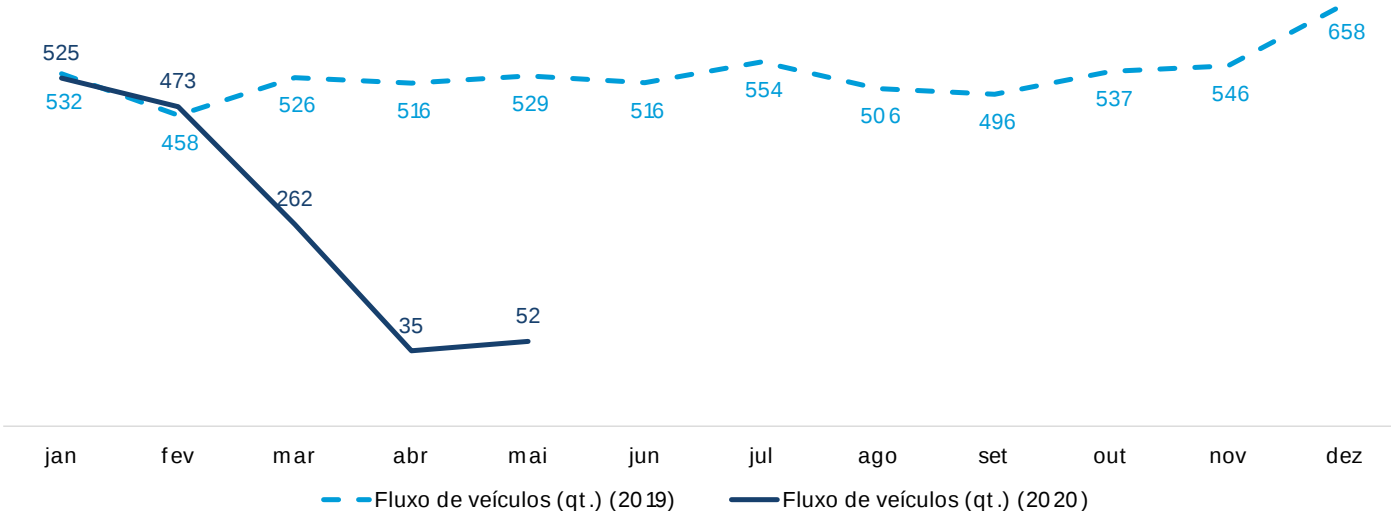


Vendas – Em maio/20 as vendas crescem 69% em relação à abril/20 devido à implementação dos serviços de drive thru e delivery, no entanto representam uma queda de 92% em relação à maio/19.

Quantidade de lojas vagas e vacância (m²)



Evolução do fluxo de veículos (mil)



Demonstração Consolidada de Resultados

	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20
Propriedades para Investimento	2.782.113	1.977.260	1.833.361	1.830.705	-116.121	-102.679
Outros Ativos Financeiros	35.474	31.546	24.753	33.269	22.767	18.349
Despesas Operacionais ⁱ	-626.902	-189.821	-280.592	-182.712	-143.185	-178.978
Lucro (prejuízo) líquido no período	4.632.482	3.775.171	3.392.633	3.499.326	-373.679	-393.055
Ajustes ⁱⁱ	-2.596.072	1.093.724	262.493	-3.605.650	207.400	215.989
Reserva de Contingência	-15.761	-126.243	-181.573	0	0	0
Resultado Líquido	1.938.688	4.646.725	3.449.882	-125.115	-166.279	-177.066

ⁱ Ajustes referentes às despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final do mês de Maio/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 5.992.068,47.

Distribuição

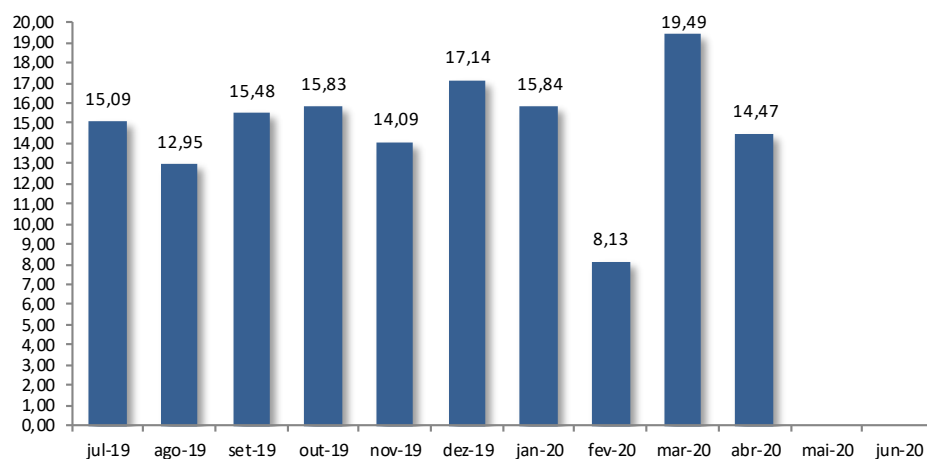
O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, sempre até o dia 20 de cada mês.

Data base: n/a

Data de pagamento: n/a

Rendimento: R\$ 0,00

Mês de referência: Abril/2020



R\$/cota

Mercado Secundário

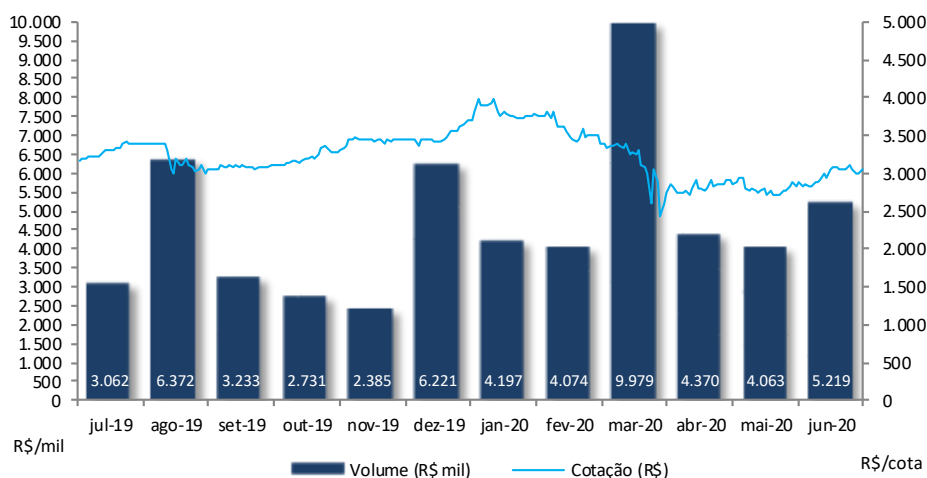
As cotas do FII Parque Dom Pedro Shopping Center (PQDP11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 1.746

Cotação de fechamento: R\$ 3.008,00

Volume: R\$ 5.219.305

Mês de referência: junho/2020



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

09/06/2020 – Fato Relevante a respeito da reabertura do shopping e a retomada de suas atividades em 08 de junho de 2020, com horário reduzido, das 16h00 às 20h00, adotando medidas de distanciamento social como meio de conservar a saúde de seus clientes.

29/06/2020 – Fato Relevante a respeito da suspensão das atividades do Shopping em 22/06/2020, por conta das novas medidas tomadas pela Prefeitura de Campinas visando combater a evolução de casos de COVID-19.

30/06/2020 – Fato Relevante a respeito da decisão tomada pela Administradora por não realizar a antecipação mensal aos cotistas dos rendimentos do semestre relativa a maio de 2020, até que se tenha maior visibilidade quanto aos impactos no fluxo de caixa do Parque Dom Pedro Shopping.

Fotos do Imóvel



Alameda Pq. Dom Pedro



Praça de Alimentação



Entrada Pq. Dom Pedro



Praça de Alimentação

Processos Judiciais

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.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

- [Site da Administradora](#)

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/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 0048 / 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, consequentemente, 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.