

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

# FII PARQUE D. PEDRO SHOPPING CENTER

Março - 2025

CNPJ: 10.869.155/0001-12



# 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>18</b> | Demonstração de Resultados |
| <b>19</b> | Distribuição Mensal        |
| <b>20</b> | Mercado Secundário         |
| <b>21</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 é proprietário direto em torno de 12,01% do empreendimento denominado “Shopping Parque D. Pedro” integralmente finalizado e destinado à exploração comercial.

O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, São Paulo I 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 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**

3.410

**Patrimônio Líquido**

R\$ 336.911.154,50

**Valor Patrimonial/Cota**

R\$ 3.350,316271

**Quantidade de Cotas**

100.561

**Tipo Anbima**

Renda Gestão Passiva

<sup>i</sup> 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

O ano de 2024 foi marcado pelos 02 acontecimentos principais abaixo:

## 1. Caso Ofício Receita Federal:

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 o Fundo em questão (“FII PQDP”), bem como o fundo investido, o FII Shopping Parque D. Pedro (“FII SHDP”), estariam sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas em virtude do descumprimento do disposto no artigo 2º, da Lei n.º 9.779/1999, conforme Fato Relevantes datados de [28/03/2023](#) e [30/03/2023](#).

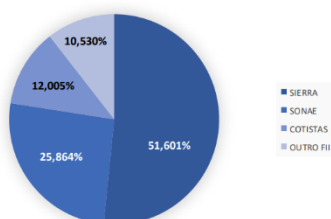
Entretanto, no último mês, já dentro do 4º trimestre de 2024, no [Comunicado a Mercado](#), a Administradora informou que o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”) decidiu por unanimidade o êxito em favor do Fundo na contestação frente ao Auto de Infração lavrado contra o Fundo, que visava à cobrança de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e multa por ausência de envio de obrigações acessórias proferido pela Receita Federal e complementar ao Ofício de 18/06/2021 lavrado pela CVM de n.º 16/2021/CVM/SSE, e esclareceu que a decisão supracitada em favor do Fundo por parte da Receita Federal no âmbito administrativo ainda cabe recurso.

## 2. Cisão:

A Administradora publicou [Consulta Formal](#), à pedido de cotistas majoritários do Fundo, conforme [Fato Relevante](#), com o objetivo de deliberar em Assembleia Geral Extraordinária de cotista a cisão parcial das cotistas majoritárias do Fundo - na qual restou [APROVADA](#) - em prol de: 1) Manter as atuais frações ideais de Investimento no Imóvel, conforme gráfico abaixo, e 2) Reduzir o risco de nova autuação pelo suposto descumprimento do disposto no artigo 2º, da Lei n.º 9.779/1999 (Jan/2018 – Dez/2021), porém sem implicar qualquer reconhecimento da posição adotada pela Receita Federal do Brasil no auto de infração.

Com a redução do Patrimônio Líquido do Fundo em 60,064%, dada cisão das majoritárias, o Fundo deixaria de deter participação de 20,223% das cotas do FII SHDP, que também foi autuado pela Receita Federal, e reduziria apenas 2,995% de sua participação na propriedade do imóvel.

**FRACÇÃO IDEAL DAS INVESTIDORAS NO IMÓVEL DE FORMA DIRETA E INDIRETA:**

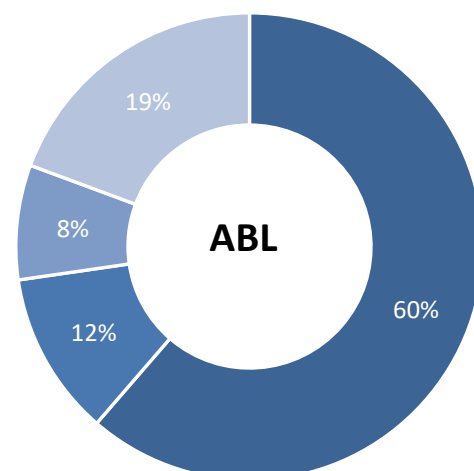
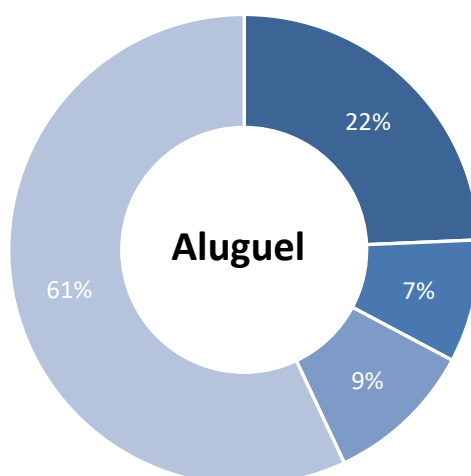
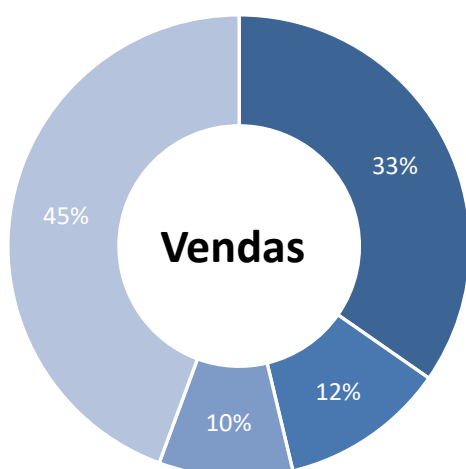


A [Proposta da Administradora](#) possui outras e demais informações quanto ao assunto.

Por último, a Administradora informa que os índices do Relatório Mensal são base – caixa.

# NOTA DA ADMINISTRADORA

## Principais Indicadores

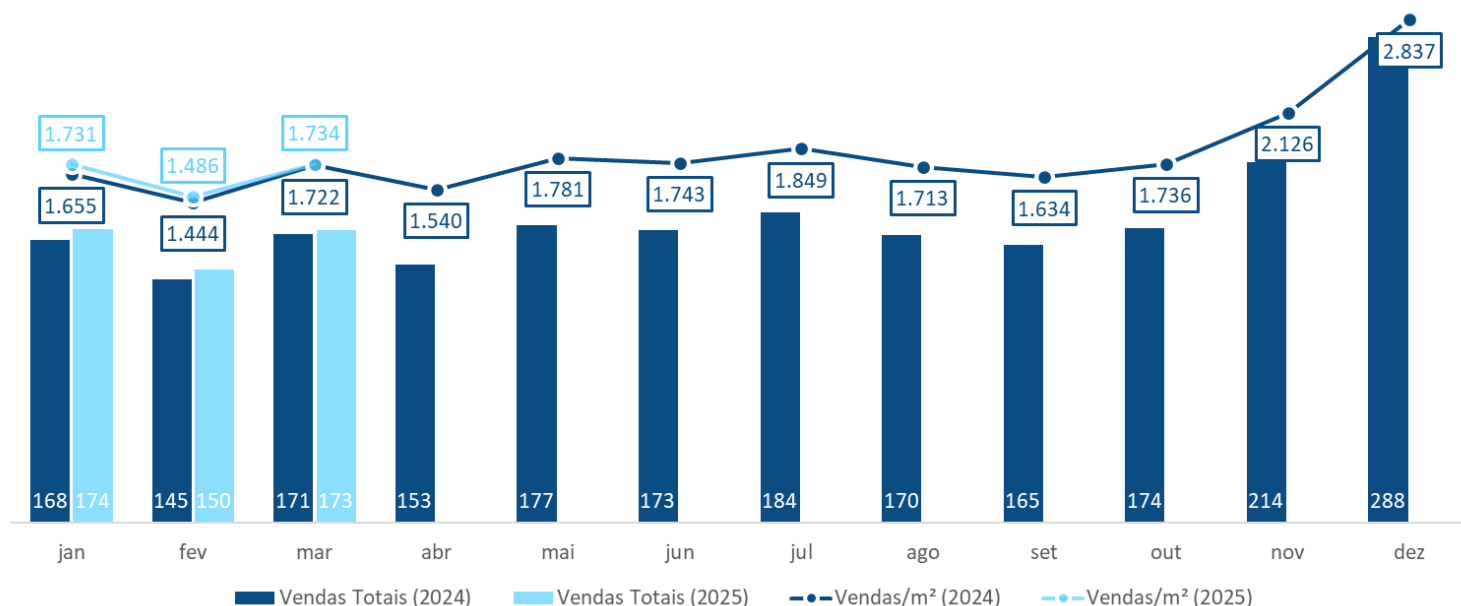


- Lojas Âncoras
- Semi-Âncoras
- Megalojas
- Satélites

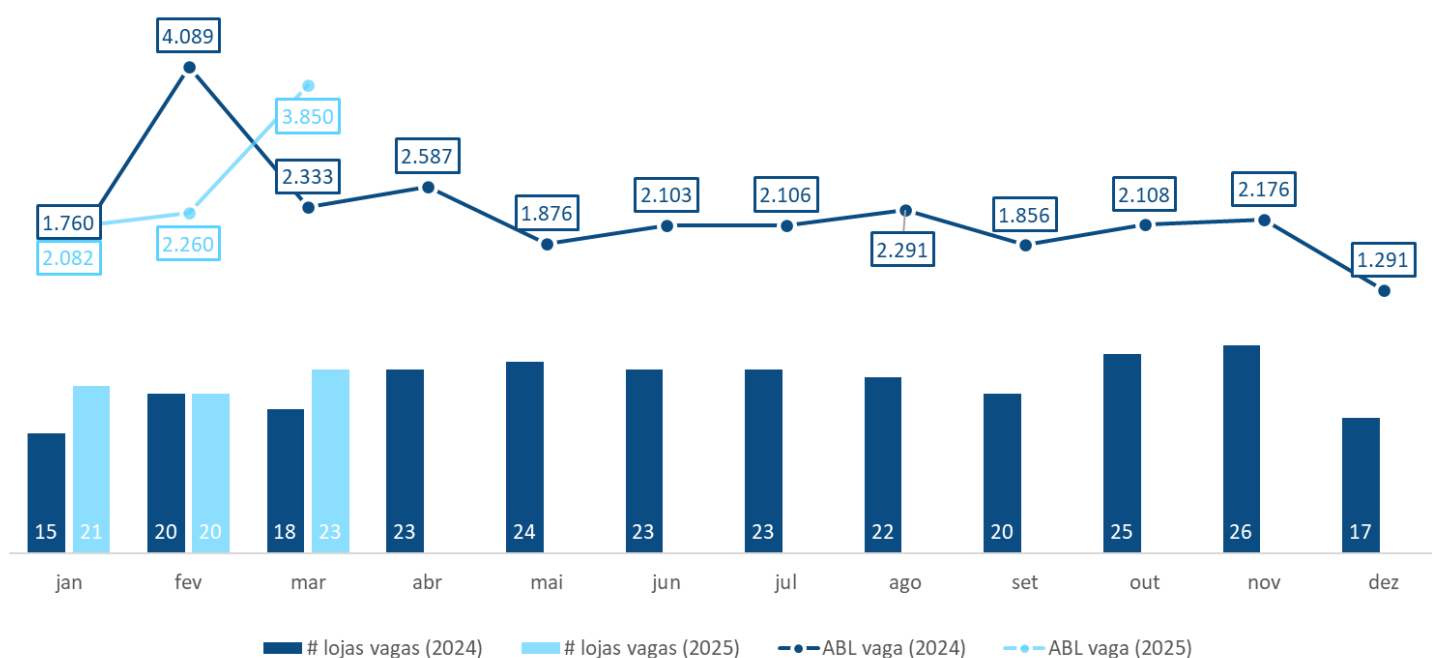
## Ficha Técnica

| Ficha Técnica             |               |
|---------------------------|---------------|
| Ano de construção         | 2002          |
| Localização               | Campinas - SP |
| Área do terreno (m²)      | 476 mil       |
| ABL (m²)                  | 126.421,37    |
| Total de lojas            | 388           |
| Vagas de estacionamento   | 8.000         |
| Venda total em 2023 (R\$) | 174.057.005   |
| Visitantes em 2023        | 11.795.857    |

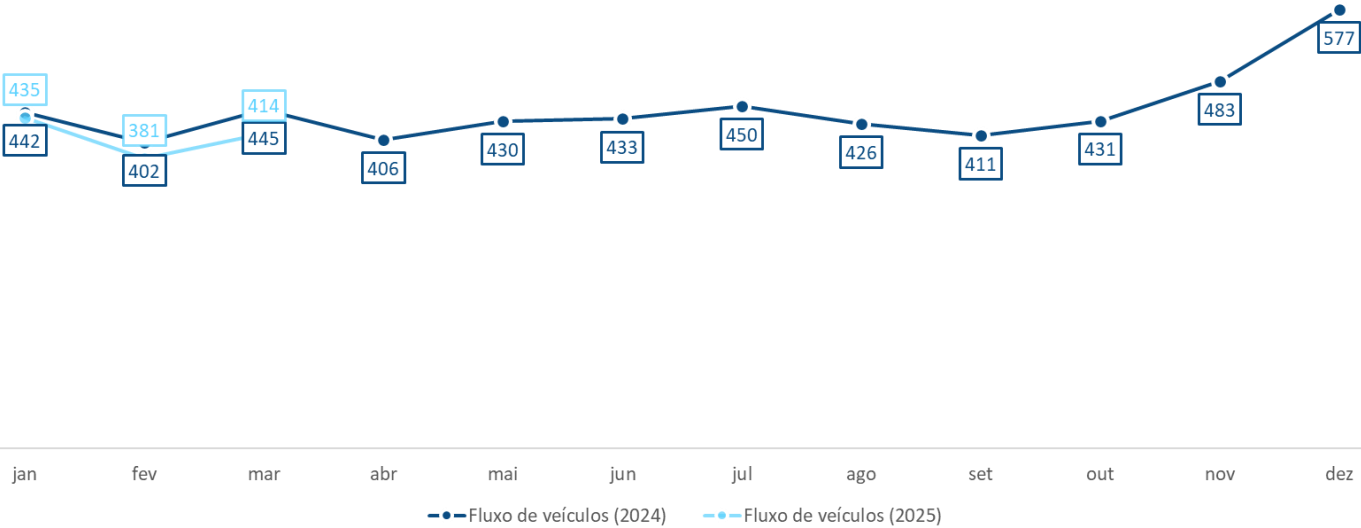
## Evolução de Vendas Totais (R\$ Milhões) e vendas/m² (R\$)



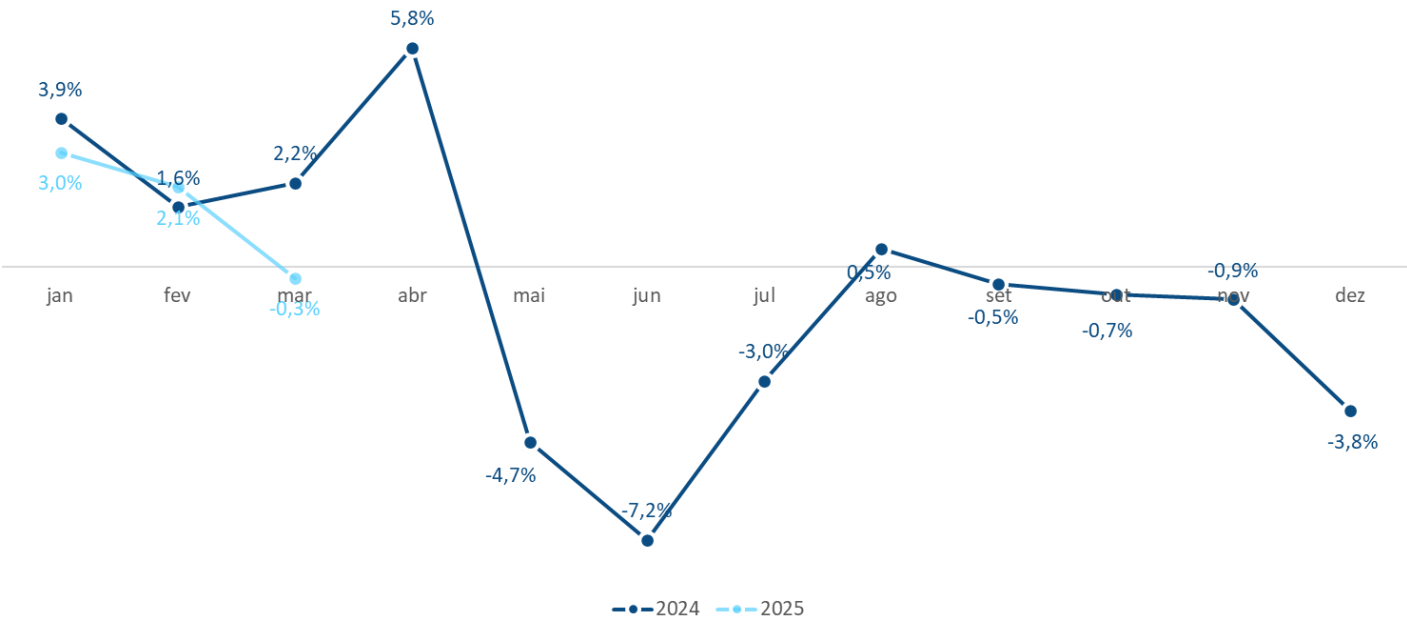
## Quantidade de lojas vagas vacância (m²)



### Evolução do Fluxo (mil)

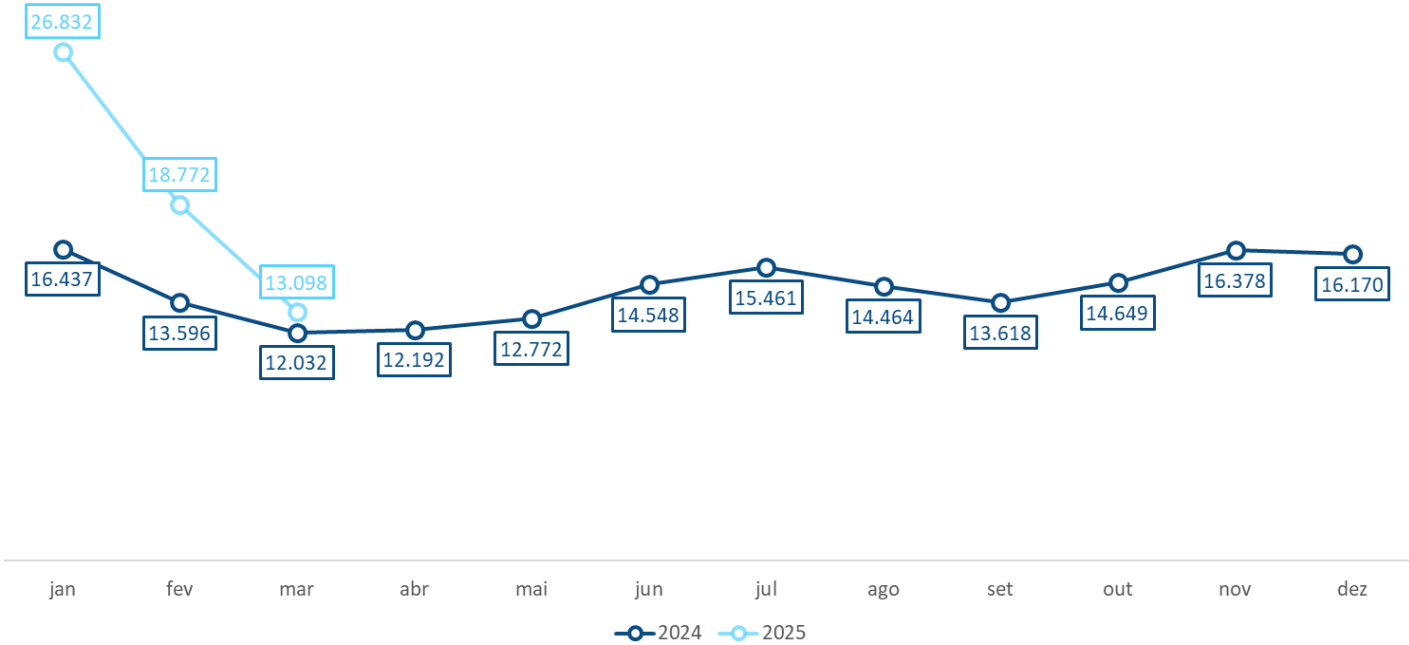


### Evolução da Inadimplência líquida de Aluguel (%)

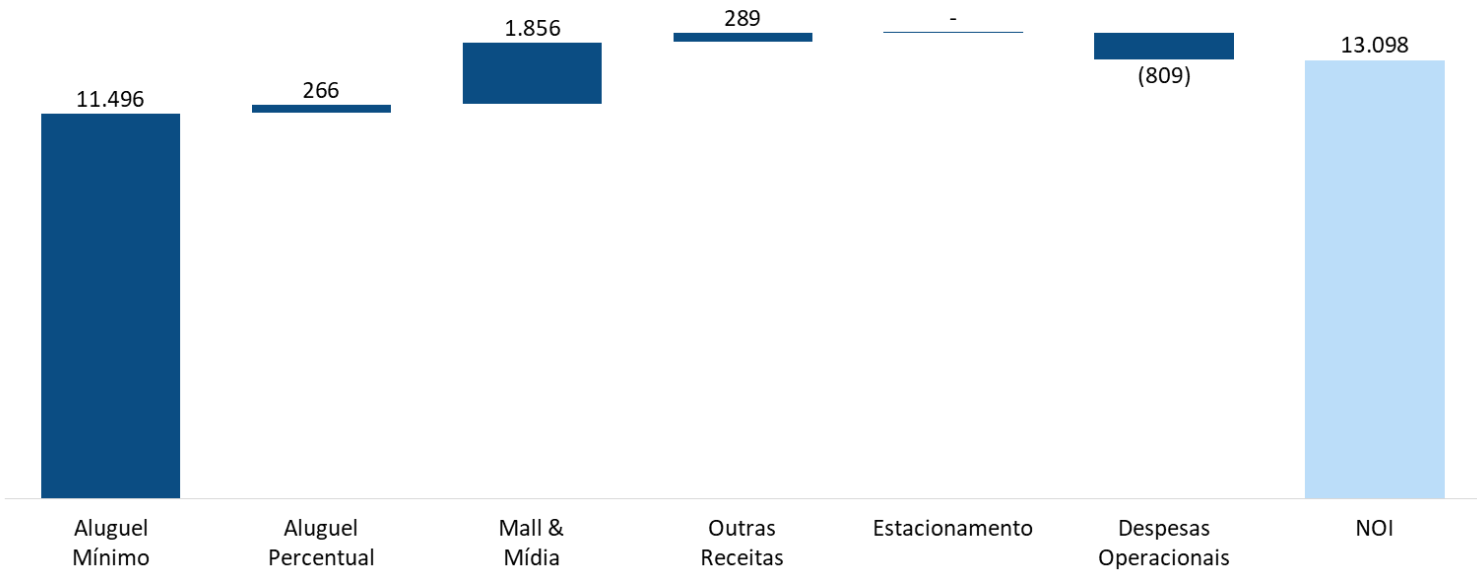




### Evolução do NOI<sup>1</sup> (Net Operating Income)

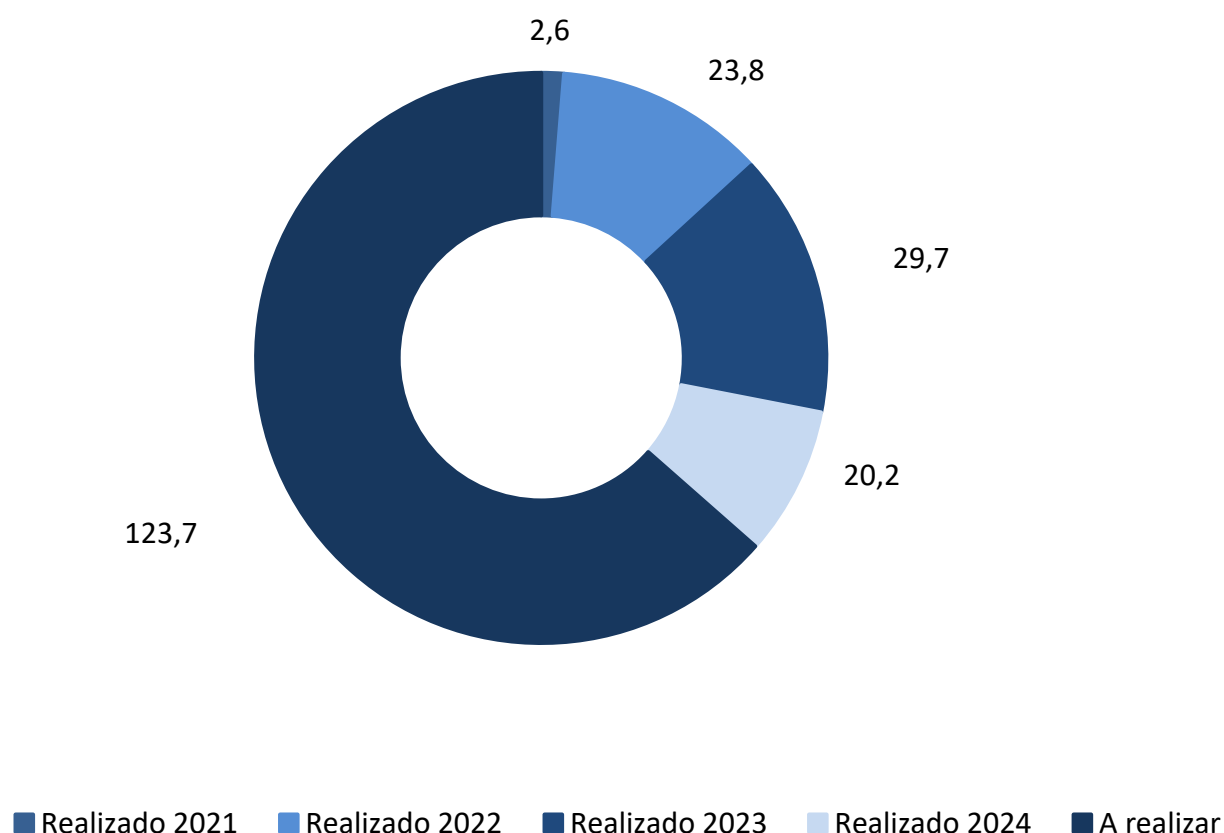


### Evolução do NOI<sup>1</sup> (Net Operating Income) (R\$ mil)



<sup>1</sup> Os indicadores do NOI, levam em conta a data-base Caixa.

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



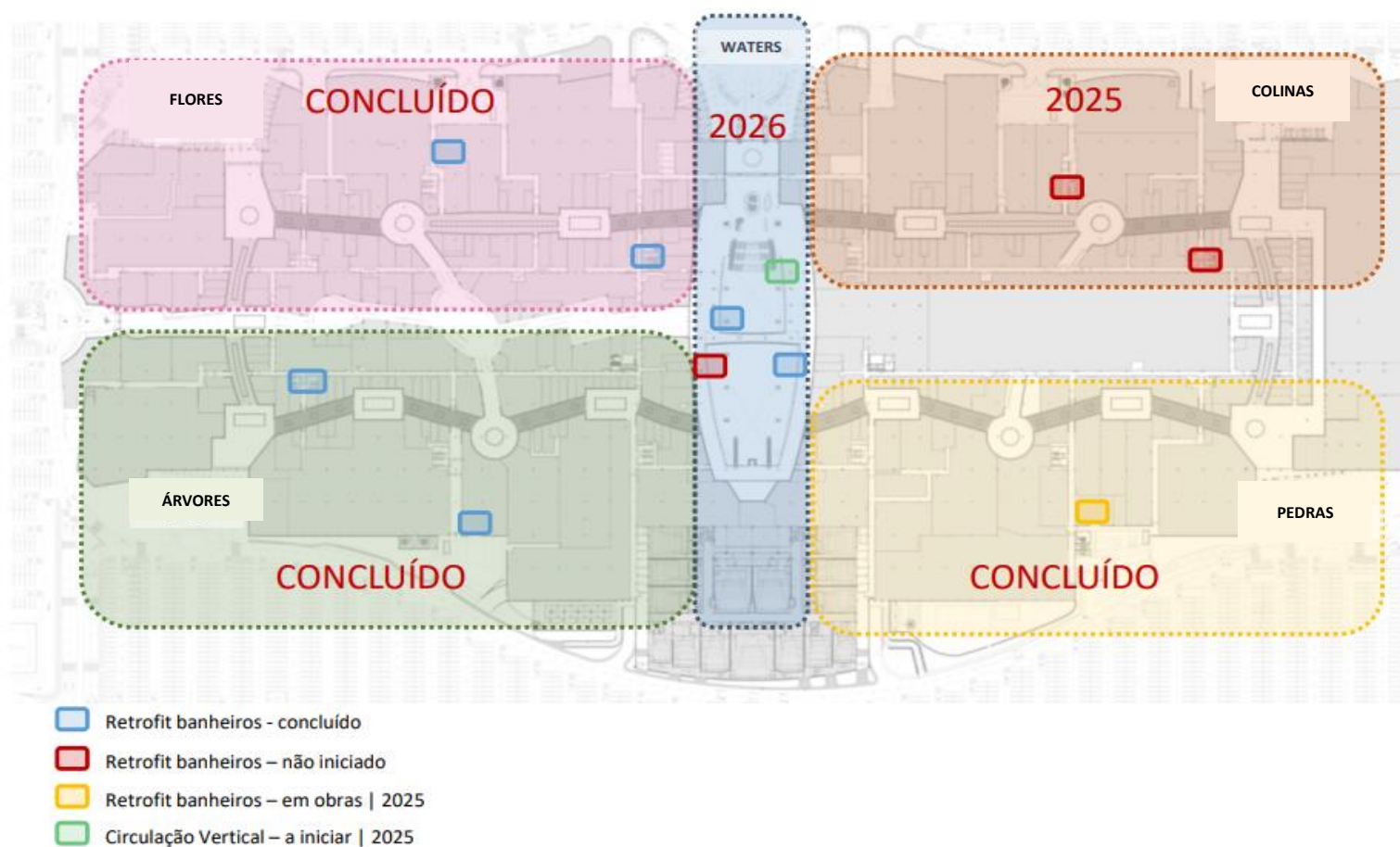
No último dia 08 de dezembro de 2023, a Administradora divulgou o Termo de Apuração da consulta formal datada de 22/11/2023 em que aprovou a rerratificação da Assembleia Geral de Cotistas datada de 04 de abril de 2022, na qual aprovava a expansão e revitalização do Empreendimento denominado Parque Dom 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 4ª emissão de cotas para fazer jus ao montante total de até R\$ 12.001.320,00, restando ainda o valor de R\$ 48.114.348,00. A 4ª emissão foi realizada e finalizada em 29 de dezembro de 2023.

## SHOPPING VISTO DE CIMA



## FASEAMENTO DA OBRA:





No ano de 2024 foi concluída a entrada de Pedras, restando agora apenas a entrada das Colinas.



PDP | PORTARIA PEDRAS | EXISTENTE



PDP | PORTARIA PEDRAS | OBRA ENTREGUE





Além da entrega da entrada das Pedras, também foram realizadas algumas benfeitorias no ativo.



Como, por exemplo, a comunicação visual, recapeamento do estacionamento e o paisagismo do shopping, conforme fotos de antes e depois abaixo:





# BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII PQ. D. PEDRO SHOPPING CENTER – PQDP11



## INFORMATIVO MENSAL

No ano de 2024 foi concluída a entrada de Pedras, restando agora apenas a entrada das Colinas.



**Frutassa  
(Pedras)**



**Kiko Milano  
(Flores)**



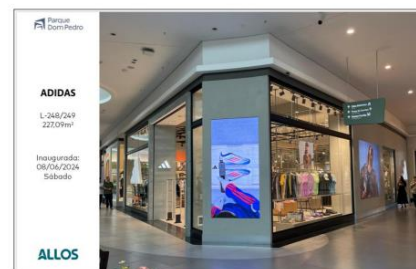
**Omo  
(Serviços)**



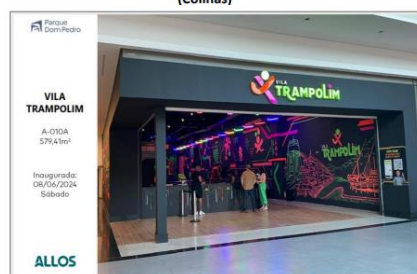
**Baby Calçados  
(Colinas)**



**Loungerie  
(Flores)**



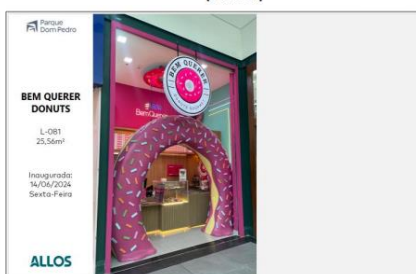
**Adidas  
(Árvores)**



**Vila Trampolim  
(Árvores)**



**Altenburg  
(Árvores)**



**Bem Querer Donuts  
(Pedras)**



**Diagmed  
(Colinas – Externa)**



**Irajá Redux  
(Alameda – Externo)**



**Maze  
(Colinas)**



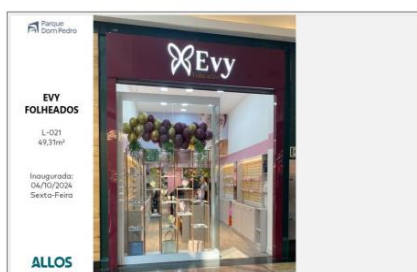
**Puma  
(Águas)**



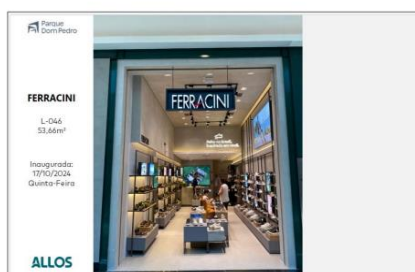
**Posto de Emissão de Passaporte  
(Pedras)**



**Ninetto  
(Alameda – Externo)**



**Evy Folheados  
(Colinas)**



**Ferracinni  
(Colinas)**



**Lofty Style  
(Flores)**

# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

|                                            | Nov/24    | Dez/24     | Jan/25    | Fev/25    | Mar/25    |
|--------------------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>      | 2.067.943 | 3.661.916  | 1.723.622 | 1.649.103 | 1.622.199 |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>           | 58.534    | 79.015     | 82.069    | 89.775    | 77.652    |
| <b>Despesas Operacionais</b>               | -71.442   | -498.227   | -93.123   | -92.390   | 137.849   |
| <b>Lucro (prejuízo) líquido no período</b> | 1.966.752 | -8.529.941 | 1.712.568 | 1.646.489 | 1.837.700 |
| <b>Ajustesi</b>                            | 189.141   | 10.257.540 | 1.254.471 | 513.081   | -480.256  |
| <b>Reserva de Contingência</b>             | -107.795  | -86.380    | -146.352  | -107.979  | -67.872   |
| <b>Resultado Líquido</b>                   | 2.048.099 | 1.641.219  | 2.818.686 | 2.051.591 | 1.289.572 |

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

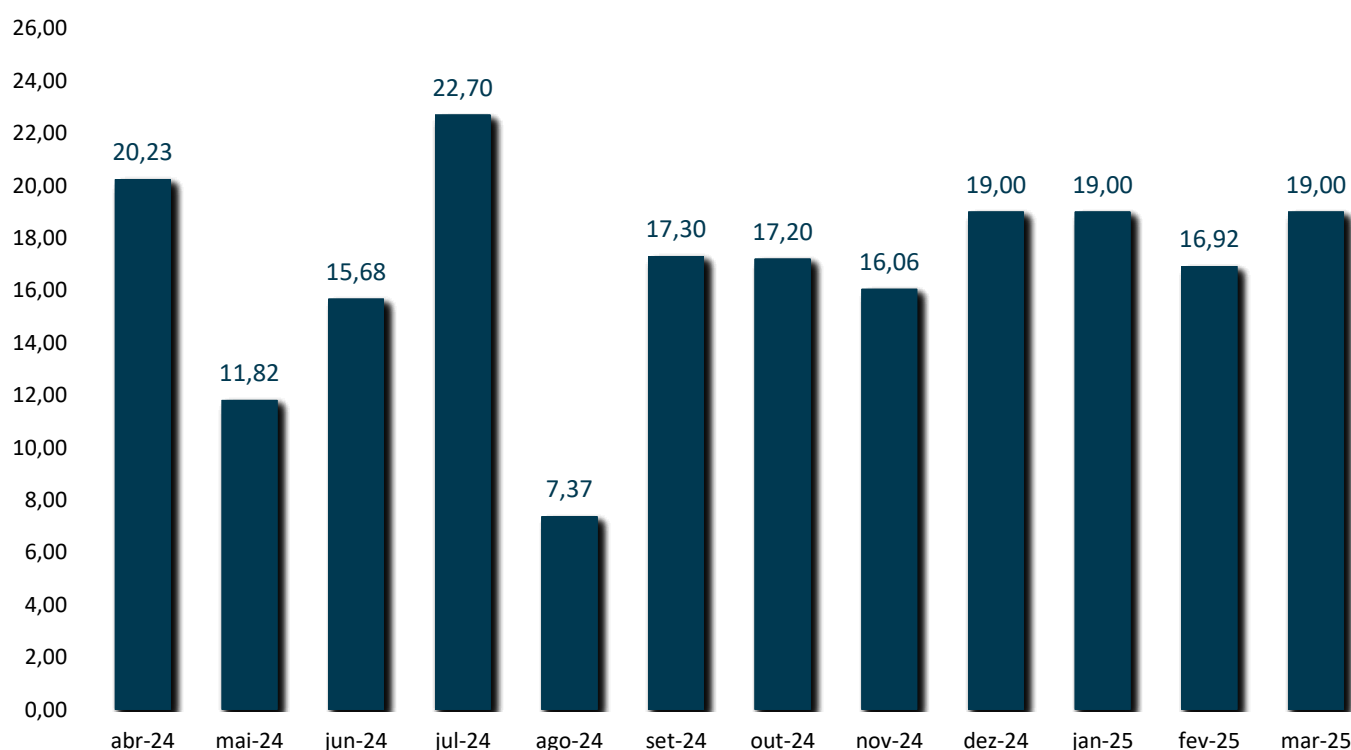
[https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/284573/PARQUE\\_DOM\\_PEDRO\\_SHOP\\_CENTER\\_FII](https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/284573/PARQUE_DOM_PEDRO_SHOP_CENTER_FII)



# 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:** 28/02/2025
- **Data de pagamento:** 20/03/2025
- **Rendimento:** 19,00
- **Mês de competência:** Jan/25
- **Mês de pagamento:** Mar/25



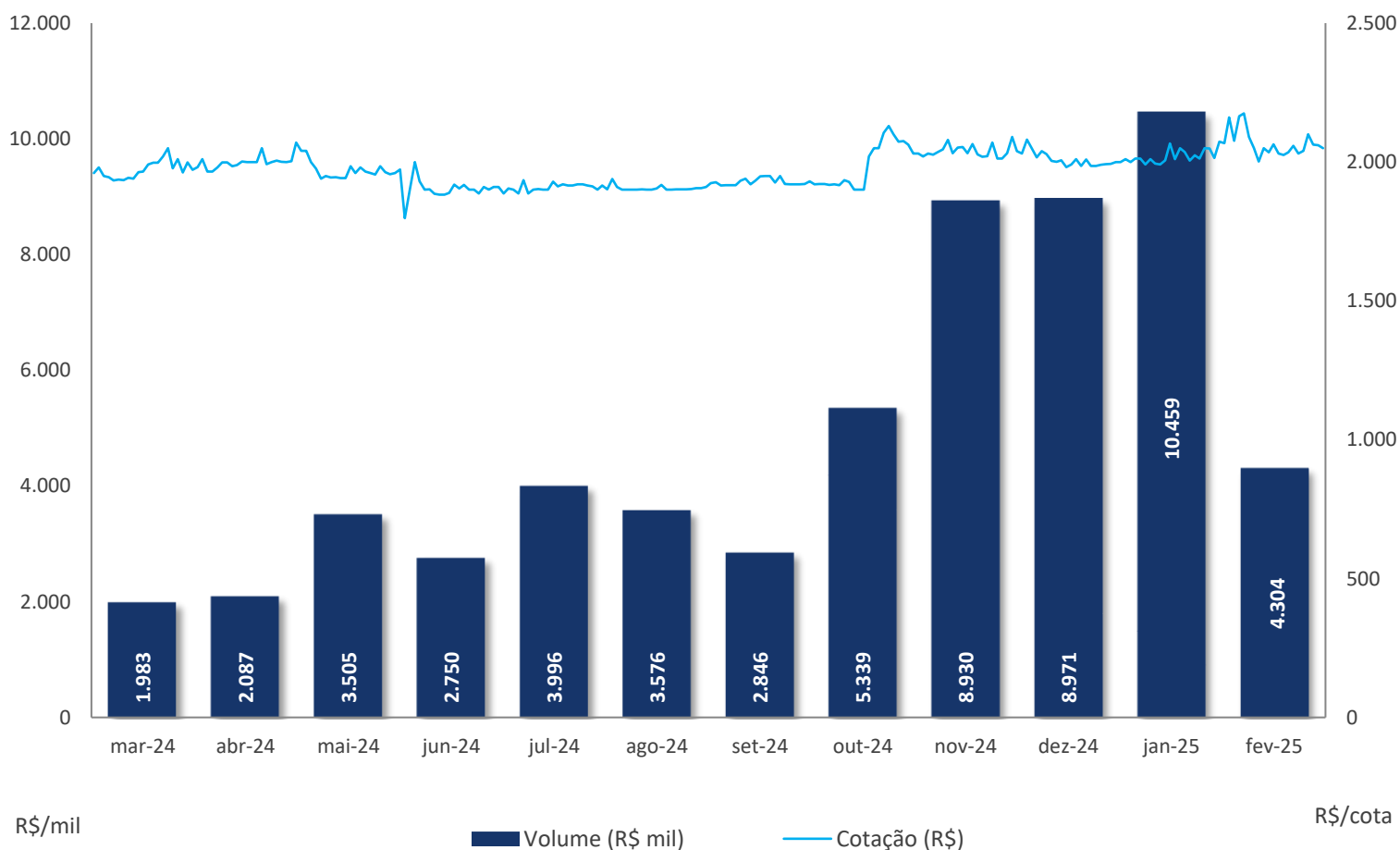
R\$/cota

# 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:** 430.449.814
- **Cotação de fechamento:** R\$2.079,63
- **Volume:** R\$4.304.498,14
- **Mês de referência:** Fev/25

Fonte: Economática





# UPDATES

**03/06/2024 – Fato Relevante** A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas aprovou, com 60,307% dos votos, a cisão parcial do Fundo, baseada na posição de fechamento de 31 de maio de 2024. Como resultado, parte dos ativos e passivos do Fundo foi transferida para os Fundos de Investimento Imobiliário PDP Allos e PDP Investment Fund, reduzindo o patrimônio líquido do Fundo e cancelando 151.242 cotas. O Fundo agora detém diretamente 12,005% do imóvel e deixou de ser cotista do Fundo PDP.

**30/04/2024 – Fato Relevante** A Administradora recebeu uma solicitação de convocação para uma Assembleia Geral Extraordinária de cotistas que possuem cerca de 60,06% das cotas do Fundo. A solicitação foi validada e as pautas foram analisadas pela equipe jurídica. A Administradora manterá os cotistas e o mercado informados sobre os desdobramentos.

**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 Aliance 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.

