

Classe Única de
Cotas do Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII
Shopping Parque D.
Pedro
Responsabilidade
Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento
Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)

CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM.)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Cotista e à Administradora da

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro

Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a Nota 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 97,06% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base na transação de venda da fração ideal, realizada com terceiros, partes não relacionadas a Classe, e suportada pelo respectivo contrato de alienação. Devido ao fato desses ativos representarem o principal elemento que influencia a movimentação do patrimônio líquido e o resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Verificação do contrato de compra e venda do imóvel, bem como das atas de deliberação dos cotistas que aprovaram a operação; • Verificação do cálculo referente à fração ideal do imóvel detida pela Classe, assegurando que a proporção da participação alienada e seu correspondente valor justo foram adequadamente determinados a partir da transação realizada com terceiros, partes não relacionadas; • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

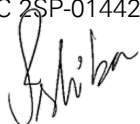
Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)

CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	72.167	4,88%	33.548	2,03%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	40.677	2,75%	36.786	2,22%
Rendas de estacionamento a receber	6.1	1.593	0,11%	1.720	0,10%
Estrutura técnica a receber	6.1	941	0,06%	1.194	0,07%
Taxa de transferência a receber	6.1	48	0,00%	48	0,00%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(15.910)	(1,08%)	(16.082)	(0,97%)
Valores a receber	6.3	19.464	1,32%	5.967	0,36%
Valores a receber - venda de imóveis	7	-	0,00%	-	0,00%
Outros valores a receber	19.2	911	0,06%	3.505	0,21%
Outros créditos		209	0,01%	207	0,01%
		120.100	8,12%	66.893	4,04%
Não Circulante					
Depósitos judiciais	15 (a)	44.303	3,00%	39.472	2,39%
		44.303	3,00%	39.472	2,39%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		169.487	11,46%	169.487	10,25%
Obras em andamento		96.583	6,53%	69.647	4,21%
Ajuste de avaliação ao valor justo		1.169.566	79,07%	1.368.535	82,75%
	7	1.435.636	97,06%	1.607.669	97,21%
Total do ativo		1.600.039	108,17%	1.714.034	103,64%
Passivo e Patrimônio líquido	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	7.906	0,53%	9.145	0,55%
Impostos e contribuições a recolher	14	977	0,07%	1.302	0,08%
Provisões e contas a pagar	19.3	64.446	4,36%	7.569	0,46%
Adiantamento por venda de imóveis	19.4	844	0,06%	665	0,04%
		74.173	5,01%	18.681	1,13%
Não circulante					
Demandas judiciais	15 (b)	2.367	0,16%	2.081	0,13%
Depósitos judiciais	15 (a)	44.303	3,00%	39.472	2,39%
		46.670	3,16%	41.553	2,51%
Total do passivo		120.843	8,17%	60.234	3,64%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	181.995	12,30%	181.995	11,00%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(793)	(0,05%)	(793)	(0,05%)
Reserva de contingência	11.5	3.333	0,23%	15.601	0,94%
Lucros acumulados		1.294.661	87,52%	1.456.997	88,10%
Total do patrimônio líquido		1.479.196	100,00%	1.653.800	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.600.039	108,17%	1.714.034	103,64%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)
CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro/prejuízo por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas			
Receitas de aluguéis	8	113.357	100.028
Receitas de estacionamento	8	34.092	30.288
Receitas de estrutura técnica	8	1.001	1.120
Receitas de taxa de transferência	8	430	643
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	8	970	778
Receitas de multas rescisórias	8	1.971	922
Reversão (Provisão) para créditos em liquidação duvidosa	6.2	172	(1.239)
		151.993	132.540
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7.2	-	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	-	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	-	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(198.969)	(36.900)
		(198.969)	(36.900)
Despesas			
Despesas de gerenciamento	13	(4.199)	(3.419)
Despesas de comissões	13	(3.467)	(3.994)
Despesas de condomínio	13	(2.462)	(1.988)
Taxa de administração - Imóvel	13	(5.361)	(5.476)
Taxa de administração - Síndica	13	(156)	(161)
Despesas com empreendimento	13	(779)	(448)
		(16.424)	(15.563)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(63.400)	80.077
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2.711	4.046
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(597)	(100)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		703	403
		2.817	4.349
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	13	(69)	(225)
Despesa legais	13	(60)	(65)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(1.914)	(1.572)
Despesas de passivos contingentes	13	(286)	(1.730)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(160)	(7.517)
		(2.489)	(11.109)
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício		(63.072)	73.317
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	1.189.725	1.189.725
(Prejuízo) / Lucro por cota integralizada - R\$		(53,01)	61,63
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		1.243,31	1.390,07

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)
CNPJ: 07.224.019/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		228.130	(632)	13.181	1.884.897	2.125.576
Cisão ocorrida em 31 de julho de 2024		(46.135)	201	(3.531)	(378.484)	(427.949)
Gasto com colocação de cotas	11.4	-	(362)	-	-	(362)
Reserva de contingência	11.5	-	-	5.951	(5.951)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	73.317	73.317
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(116.782)	(116.782)
Em 31 de dezembro de 2024		181.995	(793)	15.601	1.456.997	1.653.800
(Prejuízo) do exercício		-	-	-	(63.072)	(63.072)
Reserva de contingência	11.5	-	-	(12.268)	12.268	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(111.532)	(111.532)
Em 31 de dezembro de 2025		181.995	(793)	3.333	1.294.661	1.479.196

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)

CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		2.711	4.046
Rendimentos de Renda Fixa - Repasse		703	403
Recebimento de receitas de aluguéis		113.357	99.144
Recebimento de receitas de estacionamento		34.092	32.332
Recebimento de receitas de estrutura técnica		1.001	1.165
Recebimento de receita de taxa de transferência		430	643
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		970	778
Recebimento de receitas de multas rescisórias		1.971	922
Pagamento de despesas de consultoria		(69)	(225)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		-	(71)
Pagamento de despesas de condomínio		(2.462)	(1.988)
Pagamento de despesas de comissões		(3.467)	(3.031)
Pagamento de despesas legais		(60)	(65)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(1.902)	(1.546)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(5.361)	(6.502)
Pagamento de taxa de administração - Síndica		(156)	(161)
Caixa transferido para fins de cisão		-	(11.440)
Outros recebimentos (pagamentos) diversos		(18.348)	(3.449)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(597)	(120)
Caixa líquido das atividades operacionais		122.813	110.835
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de imóveis pra renda		56.715	-
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	7	(28.137)	(23.449)
Caixa líquido das atividades de investimento		28.578	(23.449)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	11.4	-	(362)
Rendimentos distribuídos	10	(112.772)	(115.157)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(112.772)	(115.107)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		38.619	(28.133)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		33.548	61.681
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		72.167	33.548

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)
CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"). O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, destinado a investidores em geral, em 6 de janeiro de 2005, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 28 de janeiro de 2005 e o início de suas atividades em 06 de janeiro de 2005.

A Classe tem por objetivo a exploração de sua participação nos imóveis ("Participação") situados na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, denominados Bloco 1-A, Bloco 1B (EUC A- 103) e Bloco 2, de matrículas nos 126.946, 118.068 e 126.947, todas registradas junto ao 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas ("Imóvel"), por meio: (i) da exploração do empreendimento edificado no Imóvel denominado Shopping Parque Dom Pedro, cuja área total construída atual é de 180.998 m² ("Shopping"), mediante a locação e a venda das áreas locáveis que compõem o Shopping de titularidade da Classe, observando-se o previsto neste Anexo I; e (ii) da alienação a terceiros de fração ideal do Imóvel, incluindo, sem limitação, alienações atreladas à obrigação do adquirente para que este edifique e, conforme o caso, explore no Imóvel empreendimento distinto do Shopping, substancialmente nos termos do projeto objeto da autorização da Prefeitura do Município de Campinas o qual deverá ser utilizado em atividade que tenha potencial de oferecer sinergia comercial às atividades do Shopping ("Novo(s) Empreendimento(s)").

Novas expansões do Shopping poderão ser deliberadas pelos cotistas e custeadas via emissão de novas cotas da Classe, na forma estabelecida no Regulamento, após aprovação dos demais coproprietários do Shopping, nos termos da convenção de condomínio celebrada, a qual disciplinará as regras, direitos e obrigações que regulam a co-propriedade do Shopping ("Convenção de Condomínio").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas registradas para negociação na B3, porém não houve negociação de cotas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do exercício social do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o exercício de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do exercício social do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável. As receitas deste grupo são mensuradas com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e carências concedidas. Os efeitos da aplicação desta prática é denominado linearidade da receita.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)
CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: é utilizada uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber de alugueis e cessão de direito de uso. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perdas semelhantes. A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)
CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)
CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

31/12/2025	31/12/2024
72.167	33.548
72.167	33.548

(a) Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

6. Contas a receber

6.1 Contas a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem: (a) Aluguéis a receber, vencidos e vencidos relativos às lojas ocupadas do Shopping, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de desconto e carência dos respectivos contratos; (b) Estrutura técnica a receber, compreende os valores faturados a receber dos locatários decorrentes dos Instrumentos Particulares de Promessa de Cessão de Direitos de Utilização de Estrutura Técnica do Shopping. Os valores são faturados conforme condições contratuais, (c) Estacionamento a receber e (d) Taxa de adesão, compreendem os valores a receber, vencidos e vencidos relativos a utilização do estacionamento do Shopping.

Contas a receber	31/12/2025	31/12/2024
(a) Aluguéis	40.677	36.786
(b) Estrutura técnica	941	1.194
(c) Estacionamento	1.593	1.720
(d) Taxa de Adesão	48	48
	43.259	39.748

Os valores que compõem o contas a receber possuem os seguintes vencimentos:

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)
CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	22.499	12.189
Vencidos até 120 dias	486	2.311
Vencidos de 121 a 180 dias	313	371
Vencidos de 181 a 360 dias	1.103	1.356
Vencidos acima de 360 dias	11.592	15.048
Linearização (*)	7.266	8.473
	43.259	39.748

(*) Linearização está relacionada aos descontos e carências fornecidas aos lojistas.

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2025			31/12/2024		
	Aluguéis a receber	Estrutura técnica a receber	Total	Aluguéis a receber	Estrutura técnica a receber	Total
Vencidos de 121 a 180 dias	(82)	(6)	(88)	(218)	-	(218)
Vencidos de 181 a 360 dias	(485)	(52)	(537)	(1.368)	(37)	(1.405)
Vencidos acima de 360 dias	(13.603)	(537)	(14.140)	(11.839)	(576)	(12.415)
Efeito vagão ("arrasto") (*)	(1.018)	(127)	(1.145)	(1.927)	(117)	(2.044)
	(15.188)	(722)	(15.910)	(15.352)	(730)	(16.082)

(*) Efeito vagão se refere ao procedimento que provisiona todos os aluguéis vincendos ou vencidos há menos de 120 dias de um locatário inadimplente há mais de 120 dias.

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início do exercício	(16.082)	(18.606)
Créditos baixados (perdas com aluguéis)	-	3.763
Reversão / (constituição) da provisão	172	(1.239)
Saldo ao final do exercício	(15.910)	(16.082)

6.3 Valores a Receber

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Administradora do Shopping realizou a compra da carteira de títulos inadimplentes do Condomínio visando a estratégia de recebimento e aumento de receita. Além disso, realizou retenções de aluguéis para acompanhamento de fluxo de caixa do Shopping.

A movimentação de valores a receber no exercício pode ser assim demonstrada:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	4.243
Compra de inadimplência	3.071
Saldo transferido por cisão	(1.347)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	5.967
Compra de inadimplência	13.497
Saldo em 31 de dezembro de 2025	19.464

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 31/12/2025	Valor justo de 31/12/2024
Correspondente a 59,41% (2023 - 74,47%) do Bloco 1-A e Bloco 2 do empreendimento denominado Shopping Parque Dom Pedro, situado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Santa Genebra, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, registrado sob as matrículas n.º 126.946, 126.947 e 118.068 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas, pertencente à Parque Dom Pedro Shopping S.A. O empreendimento foi construído em uma área total de 185.894,45 m², que possui atualmente uma área bruta locável de 127.158,99 m², e aproximadamente 428 espaços de uso comercial, além de estacionamento com 7.815 vagas.	1.435.636	1.607.669
	1.435.636	1.607.669

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.038.222
Cisão em 31 de julho de 2024	(417.102)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias liquidadas)	23.449
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(36.900)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.607.669
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	28.137
Gastos com benfeitorias não liquidadas	(1.201)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(198.969)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.435.636

7.3 Avaliação a valor justo

31/12/2025					
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Parque Dom Pedro	(a)	-	-	-	-
31/12/2024					
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Parque Dom Pedro	(b)	1,0225%	10 anos	11,50% a.a.	8,00% a.a.

(a) O valor de mercado correspondente ao imóvel está sustentado pela transação de compra e venda do imóvel divulgada em Fato Relevante em 31/12/2025.

(b) O valor de mercado correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de dezembro de 2024, e aprovado pela administração em janeiro de 2025, respectivamente e foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data da demonstração financeira.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)
CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel de varejo e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguel ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas da operação de shopping centers. Os NOI's divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressaltando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

8. Receita com locações, estacionamento e estrutura técnica

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de aluguéis	113.357	100.028
Receitas de estacionamento	34.092	30.288
Receitas de estrutura técnica	1.001	1.120
Receitas de taxa de transferência	430	643
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	970	778
Receitas de multas rescisórias	1.971	922
	151.821	133.779

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, estrutura técnica, taxa de adesão e taxa de transferência, na proporção de 59,41% do empreendimento mencionado na nota explicativa 7. A unidade de locação do shopping center é a loja, pela qual o inquilino paga uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida de forma linearizada com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração - Fundo	1.914	1.572
	1.914	1.572

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente ao montante mensal de R\$ 63 que será atualizado anualmente no mês de março pela variação do IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, e que deverá ser pago diretamente a Administradora; e valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; correspondente aos serviços de escrituração das cotas da Classe, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

A taxa de administração é calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do sexto dia útil que antecede o pagamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício	(63.072)	73.317
Inadimplência com rendas	(4.515)	(4.891)
Valores a receber	(18.184)	5.990
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	198.969	36.900
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(172)	1.239
Benfeitorias	(18.136)	-
Demandas judiciais	286	1.730
Despesas operacionais não pagas	4.089	8.448
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	99.265	122.733
Constituição de reserva para contingência	12.268	(5.951)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo (*)	12.268	(5.951)
Rendimentos declarados	111.533	116.782
Rendimentos (a distribuir)	(7.906)	(9.145)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	9.145	7.520
Rendimentos líquidos pagos no exercício	112.772	115.157
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	94,79	96,79
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	112,36%	95,15%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(12.268)	5.951

(*) Valores de rendimentos retidos, equivalentes a 5% do lucro passível de distribuição, conforme Regulamento do Fundo.

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.189.725	181.995	1.189.725	181.995
Cotas de investimento integralizadas	1.189.725	181.995	1.189.725	181.995
Valor por cota (valor expresso em reais)		152,97		152,97

11.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)
CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 30.413 com valor unitário de R\$ 1.293,92, totalizando 23.521 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 21 de dezembro de 2023 e encerrada em 29 de dezembro de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 42, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Os recursos captados no âmbito da oferta são destinados às obras realizadas no ativo do Fundo.

Em 31 de julho de 2024 houve a cisão parcial do patrimônio líquido do Fundo, com versão da parcela cindida representando : (i) 17,541% do patrimônio líquido do Fundo para o FII ALLOS, equivalente a 261.598 cotas, e (ii) 2,682% do patrimônio líquido do Fundo para o FII PDP INVESTMENT, representando 39.991 cotas, com a redução do patrimônio líquido do Fundo em 20,223%.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de novas cotas.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, não haverá resgate de cotas a não ser pela liquidação da Classe ou amortização total da Classe ou de Subclasse de Cotat, conforme aplicável. Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotat. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	793	793
	793	793

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2024 - R\$ 362), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias do Shopping será constituída uma reserva de contingência no valor correspondente a 1% do patrimônio líquido atual do Fundo, a partir do recebimento de sua participação dos aluguéis pelo Fundo. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do Shopping, conforme descrito no Regulamento do Fundo. Para composição e reposição dos recursos da Reserva de Contingência, deve ser retido o valor correspondente a até 5% do rendimento mensal de sua participação apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o valor estabelecido acima.

	31/12/2025	31/12/2024
Reserva de contingência	3.333	15.601
	3.333	15.601

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reverteu reserva de contingência no valor de R\$ 12.268 (2024 - constituiu R\$ 5.951).

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício	(63.072)	73.317
Patrimônio líquido inicial	1.653.800	2.125.576
Adições/deduções		
Gastos com colocação de cotas	-	(362)
Total das adições/deduções	-	(362)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-3,81%	3,45%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações, gastos com colocação de cotas e cisão, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria interna do condomínio	-	0,00%	6	0,00%
Despesas de gerenciamento	4.199	0,26%	3.419	0,18%
Despesas de comissões	3.467	0,21%	3.994	0,21%
Despesas de condomínio	2.462	0,15%	1.988	0,10%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	0,00%	71	0,00%
Taxa de administração - Imóvel	5.361	0,33%	5.476	0,28%
Taxa de administração - Síndica	156	0,01%	161	0,01%
Despesa legais	60	0,00%	65	0,00%
Despesas de consultoria	69	0,00%	225	0,01%
Taxa de administração - Fundo	1.914	0,12%	1.572	0,08%
Despesas de passivos contingentes	286	0,02%	1.730	0,09%
Despesas com empreendimento (Shopping Floripa)	779	0,05%	448	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	160	0,01%	7.517	0,39%
	18.913	1,16%	26.672	1,37%
Patrimônio líquido médio dos exercícios	1.632.223		1.945.977	

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

	31/12/2025	31/12/2024
Impostos e contribuições a recolher (*)	977	1.302
	977	1.302

(*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

15. Depósitos e Demandas judiciais

(a) Depósitos judiciais

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)
CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo detém depósito judicial no montante de R\$ 39.472 (2024 - R\$ 39.472) referente a ação que discute a obrigatoriedade de retenção de imposto de renda sobre rendimentos. Em virtude de um acordo entre cotistas, os recursos utilizados para realização de depósito para fazer face a uma eventual exigibilidade do tributo foram retidos de um cotista, que se comprometeu por todo e qualquer risco associado a referido processo, que ainda se encontra em curso. Assim, o depósito caso revertido será devolvido a este cotista.

(b) Demandas judiciais

	31/12/2025	31/12/2024
Demandas judiciais - probabilidade de perda: provável	2.367	2.081
Demandas judiciais - probabilidade de perda: possível	32.744	32.065

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e tributária, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda de alguns desses processos foram avaliadas como prováveis e possíveis. O Condomínio atua como pólo passivo em processos trabalhistas e civil, destacamos, que caso o resultado seja desfavorável, o Fundo poderá, se necessário, ser acionado para futuros aportes de caixa.

Conforme Fato Relevante datado de 28 de março de 2023 a Administradora tomou conhecimento 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\$ 399.566. 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 estaria sujeito 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 o Fundo não se enquadra no artigo 2º, da Lei n.º 9.779/1999, razão pela qual têm tomado todas as medidas cabíveis contra a referida autuação fiscal. Em 22 de dezembro de 2023, a Administradora protocolou a 2ª instância de defesa em conjunto com o escritório de advocacia contratado. O valor da causa atualizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 431.216 e a probabilidade de perda foi avaliada como possível pelos assessores jurídicos.

Em 10 de outubro de 2024 foi divulgado novo Fato Relevante, informando 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. A Administradora esclarece que cabe recurso frente a decisão supracitada em favor do Fundo por parte da Receita Federal no âmbito administrativo.

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas n.º 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	72.167	-	72.167
Propriedades para investimento	1.435.636	-	-	1.435.636
Total do ativo	1.435.636	72.167	-	1.507.803
Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	33.548	-	-	33.548
Propriedades para investimento	-	-	1.607.669	1.607.669
Total do ativo	33.548	-	1.607.669	1.641.217

A demonstração das mudanças no valor justo das cotas de fundo de renda fixa e propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e nota 7 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 Outros valores a receber no total de R\$ 911 (2024 - R\$ 3.505), referem-se substancialmente a valores repassados mensalmente para pagamentos de obras. As retenções acontecem apenas para fins de fluxo de caixa.

19.3 Provisões e contas a pagar

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Obras em andamento	35	1.236
(b) Serviços de gerenciamento de shopping	609	516
(c) Outras provisões e contas a pagar	7.088	5.817
(d) Recebimento sinal referente à venda de fração ideal do Shopping Parque Dom Pedro	56.714	-
	64.446	7.569

(a) Refere-se a obras que estão sendo realizadas no Shopping, conforme mencionado na nota 19.8

(b) Refere-se a contas a pagar por serviços de gerenciamento do imóvel. A taxa de gerenciamento é de 0,25% sobre o valor de mercado do Shopping Center (Open Market Value), respeitando-se o percentual de fração ideal detido pelo Fundo.

(c) Refere-se a contas a pagar por despesas gerenciais e taxa de administração do Shopping.

(d) Através de Fato Relevante datado de 31 de dezembro de 2025, a Classe celebrou nesta data o compromisso de alienação da fração ideal correspondente de 23,47% pertencente à Classe no empreendimento Shopping PDP. O valor total da transação é de R\$ 567.150, com pagamento previsto no cronograma acordado, com recebimento nesta data sinal de 10%.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro)
CNPJ: 07.224.019/0001-60

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

- 19.4** O saldo de adiantamento por venda de imóveis no montante de R\$ 884 (2024 - R\$ 665) refere-se à um adiantamento da venda da fração ideal de uma parte do terreno detido pelo Fundo. Em 04 de janeiro de 2021 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar a alienação da fração ideal do terreno correspondente à parcela da área não construída do imóvel para exploração no imóvel de empreendimento distinto ao Shopping, o qual deverá oferecer sinergia comercial às atividades do Shopping.
- 19.5** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 19.6** Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de dezembro de 2025 foram aprovadas: (i) a alienação de fração ideal de 23,47% do Imóvel (conforme definido no Regulamento), observados os termos e condições previstos no Anexo I; e (ii) a autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações ora aprovadas.
- 19.7** Conforme Ato do Administrador, realizado em 28 de maio de 2025, a Administradora adaptou o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as seguintes premissas: (i) Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da CLASSE ÚNICA DE COTAS do Fundo, de modo que o Fundo passou a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora, e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento, além disso, a denominação do Fundo passou a ser "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única denominada "CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO RESPONSABILIDADE LIMITADA"; (ii) a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA" do Anexo I do Novo Regulamento. Tais alterações passaram a fazer efeito no fechamento do dia 28 de maio de 2025.
- 20. Eventos subsequentes**
- 20.1** Após 31 de dezembro de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *