

Classe Única de Cotas Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento
Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)
CNPJ: 10.869.155/0001-12
(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 Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center 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 Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center 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 84,09% 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.

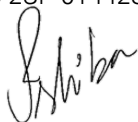
Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, 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 Parque Dom Pedro Shopping Center Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)

CNPJ: 10.869.155/0001-12

(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	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	17.829	5,17%	10.411	3,02%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7.1	8.132	2,36%	7.346	2,13%
Rendas de estacionamento a receber	7.1	322	0,09%	348	0,10%
Estrutura técnica a receber	7.1	190	0,06%	241	0,07%
Taxa de Adesão	7.1	10	0,00%	10	0,00%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(3.214)	(0,93%)	(3.248)	(0,94%)
Valores a Receber	7.3	1.392	0,40%	1.313	0,38%
Adiantamentos a fornecedores		147	0,04%	147	0,04%
Adiantamento para aquisição de imóveis	20.11	33.296	9,66%	-	0,00%
Outros valores a receber		2.409	0,70%	308	0,09%
Outros créditos		84	0,02%	-	0,00%
		60.597	17,57%	16.876	4,89%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		29.370	8,52%	31.871	9,24%
Obras em andamento		19.603	5,68%	14.162	4,11%
Ajuste de avaliação ao valor justo		238.505	69,16%	278.730	80,83%
Imóveis em construção		-		-	
Terrenos		2.501	0,73%	-	0,00%
	8	289.979	84,09%	324.763	94,17%
Total do ativo		350.576	101,66%	341.639	99,07%
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	3.355	0,97%	3.702	1,07%
Impostos e contribuições a recolher		6	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar	20.2	1.595	0,46%	1.585	0,46%
Adiantamento por venda de imóveis		170	0,05%	134	0,04%
Captação de recursos (novas emissões)		117	0,03%	-	0,00%
		5.243	1,52%	5.421	1,57%
Não circulante					
Demandas judiciais	16	478	0,14%	631	0,18%
		478	0,14%	631	0,18%
Total do passivo		5.721	1,66%	6.052	1,75%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	75.812	21,98%	30.700	8,90%
Gastos com colocação de cotas	12.5	(253)	(0,07%)	(171)	(0,05%)
Reserva de contingência	12.4	389	0,11%	1.552	0,45%
Lucros acumulados		268.907	77,98%	303.506	88,01%
Total do patrimônio líquido		344.855	100,00%	335.587	97,31%
Total do passivo e patrimônio líquido		350.576	101,66%	341.639	99,07%

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)

CNPJ: 10.869.155/0001-12

(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 por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas			
Receitas de aluguéis	9	22.897	22.731
Receitas de estacionamento	9	6.886	6.649
Receitas de estrutura técnica	9	202	246
Receitas (despesas) de taxa de transferência	9	87	136
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	9	196	176
Receitas de multas rescisórias	9	398	210
Descontos concedidos	9	-	(340)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	7.2	35	(322)
Despesas com perdas	7.2	-	(346)
		30.701	29.140
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	(40.226)	(6.487)
		(40.226)	(6.487)
Despesas			
Despesas administrativas do empreendimento	14	(157)	(94)
Despesas de auditoria interna do condomínio	14	(22)	-
Despesas de gerenciamento	14	(848)	(812)
Despesas de comissões	14	(829)	(829)
Despesas de condomínio	14	(497)	(459)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	-	(18)
Taxa de administração - Imóvel	14	(1.083)	(1.203)
Taxa de administração - Síndica	14	(32)	(33)
		(3.468)	(3.448)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(12.993)	19.205
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	6	-	11.571
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		-	3.323
Resultado líquido de atividades imobiliárias		-	14.894
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.513	1.527
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(275)	(210)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		142	92
		1.380	1.409
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	14	(5)	(7)
Despesa legais	14	(10)	(1)
Taxa de administração - Fundo	10 e 14	(907)	(1.535)
Despesas/Reversão de passivos contingentes	14	153	(595)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	14	(95)	(596)
		(864)	(2.734)
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício		(12.477)	32.774
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	121.405	100.561
(Prejuízo) / Lucro por cota integralizada - R\$		(102,77)	325,91
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		2.840,53	3.337,15

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)

CNPJ: 10.869.155/0001-12

(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		76.873	(248)	7.642	777.078	861.345
Cisão ocorrida em 31 de maio de 2024	12.2	(46.173)	257	(1.625)	(474.348)	(521.889)
Gastos com colocação de cotas	12.5	-	(180)	-	-	(180)
Reversão de reserva de contingência	12.4	-	-	(4.465)	4.465	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	32.774	32.774
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(36.463)	(36.463)
Em 31 de dezembro de 2024		30.700	(171)	1.552	303.506	335.587
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	45.112	-	-	-	45.112
Gastos com colocação de cotas	12.5	-	(82)	-	-	(82)
Reversão de reserva de contingência	12.4	-	-	(1.163)	1.163	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	(12.477)	(12.477)
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(23.285)	(23.285)
Em 31 de dezembro de 2025		75.812	(253)	389	268.907	344.855

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)

CNPJ: 10.869.155/0001-12

(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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.513	1.527
Rendimento de títulos de renda fixa		142	92
Recebimento de receitas de aluguéis		22.771	22.309
Recebimento de receitas de estacionamento		7.353	6.985
Recebimento de receitas de estrutura técnica		312	251
Pagamento de despesas de taxa de transferência		87	136
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		196	176
Recebimento de receitas de multas rescisórias		398	210
Pagamento de despesas de gerenciamento		(317)	(508)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		-	(18)
Pagamento de despesas de condomínio		(497)	(459)
Pagamento de despesas de comissões		(829)	(829)
Pagamento de despesas legais		(10)	(1)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(990)	(1.511)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(1.183)	(1.305)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(1.099)	2.277
Caixa transferido para fins de cisão		-	(8.128)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(341)	(219)
Caixa líquido das atividades operacionais		27.506	20.985
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	6	-	13.091
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	8.2	(7.911)	(4.988)
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	20,11	(33.442)	-
Recebimento por adiantamento de venda de imóvel		113	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(41.240)	8.103
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	12.2	45.112	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	12.5	(5)	(180)
Rendimentos distribuídos	11	(23.614)	(41.067)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos		(341)	(161)
Caixa líquido das atividades de financiamento		21.152	(41.408)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		7.418	(12.320)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	10.411	22.731
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	17.829	10.411

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)
CNPJ: 10.869.155/0001-12
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração 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 Parque Dom Pedro Shopping Center Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center) ("Fundo") possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). 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 31 de outubro de 2008, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 19 de junho de 2009 e o início de suas atividades em 01 de julho de 2009.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no Regulamento, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso comercial, incluindo prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais, vagas de garagem, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, conforme descrito no Capítulo 4 do Regulamento ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes; e (iv) aquisição de cotas de FII.

Novas expansões do Shopping poderão ser deliberadas pelos cotistas e custeadas via emissão de novas cotas do Fundo, na forma estabelecida no Regulamento, após aprovação dos demais coproprietários do Shopping, nos termos da Convenção de Condomínio a ser celebrada, a qual disciplinará as regras, direitos e obrigações que regulam a copropriedade 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 negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

PQDP (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	2.090,00
Fevereiro	2.079,63
Março	2.239,95
Abril	2.337,00
Maio	2.357,00
Junho	2.432,99
Julho	2.487,50
Agosto	2.400,00
Setembro	2.379,99
Outubro	2.327,04
Novembro	2.500,00
Dezembro	2.349,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis 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 do exercício findo 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 período 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 correntes e não correntes

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 o período de divulgação 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 período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)
CNPJ: 10.869.155/0001-12
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

- 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.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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 ele.

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.

3.3 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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.

3.8 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 apresentam informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)
CNPJ: 10.869.155/0001-12
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, 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 específica deste tema.

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.

3.9 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. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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.

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:

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)
CNPJ: 10.869.155/0001-12
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

(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.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

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

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

31/12/2025	31/12/2024
17.829	10.411
17.829	10.411

Estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo 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 é composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor pode realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo estão sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6. Rendimentos a receber

Compreendem os rendimentos a receber provenientes do investimento no Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque Dom Pedro.

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Rendimentos apropriados no exercício

Rendimentos recebidos no exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Rendimentos apropriados no exercício

Rendimentos recebidos no exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2025

1.520
11.571
(13.091)
-
-
-
-

7. Contas a receber

7.1 Contas a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem: (a) Aluguéis a receber, vencidos e vincendos 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 aturados 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 a valores a receber, vencidos e vincendos relativos a utilização do estacionamento do Shopping.

Contas a receber

Aluguéis
Estacionamento
Estrutura técnica

31/12/2025	31/12/2024
8.132	7.346
322	348
190	241

15

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)
CNPJ: 10.869.155/0001-12
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Parque Dom Pedro	(b)	1%	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 imóvel e nas informações disponíveis, na data da demonstração financeira.

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 aluguéis 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.

9. Receita com locações

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de aluguéis	22.897	22.731
Receitas de estacionamento	6.886	6.649
Receitas de estrutura técnica	202	246
Receitas (despesas) de taxa de transferência	87	136
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	196	176
Receitas de multas rescisórias	398	210
Descontos concedidos	-	(340)
	30.666	29.808

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, estrutura técnica, taxa de adesão e taxa de transferência, na proporção de 12,005% (12,005% - 2024) do empreendimento mencionado na nota explicativa nº 8. 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.

10. Encargos e taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração - Fundo	907	1.535
	907	1.535

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,23% (duzentos e trinta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 20 (vinte mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M, tendo como data base o mês e ano da constituição do Fundo que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido do valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

A taxa de administração será calculada e paga pela Classe à Administradora mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Não há cobrança de taxa de ingresso e saída dos cotistas do Fundo.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo 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 último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento e respeitado o disposto no parágrafo 7º do artigo 10 do regulamento do Fundo. O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
(Prejuízo) / Lucro Líquido do exercício	(12.477)	32.774
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	40.226	6.487
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	-	(3.323)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(35)	322
Inadimplência com rendas	(788)	(2.352)
Valores a receber	(3.741)	1.186
Benfeitorias	(2.314)	-
Demandas judiciais	(153)	595
Despesas operacionais não pagas	1.405	2.460
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	22.123	38.149
(Constituição)/reversão de reserva para contingência	1.162	4.465

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)
CNPJ: 10.869.155/0001-12
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Benfeitorias em imóveis	-	(6.151)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo (*)	1.162	(1.686)
Rendimentos declarados	23.285	36.463
Rendimentos (a distribuir)	(3.355)	(3.702)
Cotistas à disposição no exercício (**)	(18)	(15)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	3.702	8.321
Rendimentos líquidos pagos no exercício	23.614	41.067
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	194,51	408,38
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	105,25%	95,58%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(1.162)	1.686

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

(**) Valores a disposição dos cotistas, a serem pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	121.405	75.812	100.561	30.700
Cotas de investimentos integralizadas	121.405	75.812	100.561	30.700
Valor por cota (valor expresso em reais)		624,46		305,29

12.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor. O preço de Emissão das Cotas objeto da nova Emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova Emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

A cada Emissão, poderá, a exclusivo critério da Administradora, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva Emissão.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram subscritas e integralizadas 14.796.693 cotas no montante total de R\$ 45.112. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 82, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12.3 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 de cotas, conforme aplicável. Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. 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.

12.4 Reserva de contingência

Conforme estabelecido no Regulamento, foi constituída Reserva de Contingência para arcar com as despesas extraordinárias do Shopping no valor de até 1% do patrimônio líquido da Classe ou o valor de R\$ 300 (trezentos mil reais), o que for maior, a partir do recebimento de sua participação dos aluguéis pela Classe. Caso sejam utilizados os recursos existentes na Reserva de Contingência, o valor utilizado poderá ser repostado, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal de sua participação apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima descrito.

	31/12/2025	31/12/2024
Reserva de contingência	389	1.552
	389	1.552

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo reverteu o montante de R\$ 1.026 (2024 - R\$ 6.090) de reserva de contingência.

12.5 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	253	171
	253	171

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 82 (2024 - R\$ 180), registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo reverteu R\$ 257 devido a cisão mencionada na nota 12.2.

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício	(12.477)	32.774
Patrimônio líquido inicial	335.587	335.587
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	45.112	-
Gastos com colocação de cotas	(82)	(180)
Cisão ocorrida em 31 de maio de 2024	-	(521.889)
Total das adições/deduções	45.030	(522.069)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-3,28%	9,66%

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

14. Encargos debitados ao Fundo

31/12/2025		31/12/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)
CNPJ: 10.869.155/0001-12
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Despesas administrativas do empreendimento	157	0,04%	94	0,02%
Despesas de auditoria interna do condomínio	22	0,01%	-	0,00%
Despesas de gerenciamento	848	0,22%	812	0,14%
Despesas de comissões	829	0,21%	829	0,15%
Despesas de condomínio	497	0,13%	459	0,08%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	0,00%	18	0,00%
Taxa de administração - Imóvel	1.083	0,28%	1.203	0,21%
Taxa de administração - Síndica	32	0,01%	33	0,01%
Despesa legais	10	0,00%	1	0,00%
Despesa de avaliação	5	0,00%	7	0,00%
Taxa de administração - Fundo	907	0,23%	1.535	0,27%
Despesas de passivos contingentes	(153)	-0,04%	595	0,11%
Outras (receitas) despesas operacionais	95	0,02%	596	0,11%
	4.332	1,11%	6.182	1,10%
Patrimônio líquido médio do exercício			393.425	562.730

15. 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.

16. Demandas judiciais

	31/12/2025	31/12/2024
Demandas judiciais - probabilidade de perda: provável	478	631
Demandas judiciais - probabilidade de perda: possível	160.575	160.575

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 30 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\$ 135.824. 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 2024 é de R\$ 159.291 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.

17. 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.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nº 10 e 17.

19. 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 516/11.

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

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	17.829	-	17.829
Propriedades para investimento	289.979	-	-	289.979
Total do ativo	289.979	17.829	-	307.808
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	10.411	-	10.411
Propriedades para investimento	-	-	324.763	324.763

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)
CNPJ: 10.869.155/0001-12
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Total do ativo	10.411	-	324.763	335.174
----------------	--------	---	---------	---------

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 8 (Propriedades para investimento) e Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa na nota 5.1.

20. Outras informações

20.1 Em atendimento a 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 Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 Referem-se substancialmente a contas a pagar de taxa de administração do Fundo e do Imóvel, obras em andamento, e contas a pagar por serviços de gerenciamento do imóvel. A taxa de gerenciamento é de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor de mercado do Shopping Center (*Open Market Value*), respeitando-se o percentual de fração ideal detido pelo Fundo.

20.3 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.

20.4 Em 10 de abril de 2025, através do Ato do Administrador, 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 ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as seguintes premissas: 1. A constituição da CLASSE ÚNICA DE COTAS do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passou a ser "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única foi denominada "CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER RESPONSABILIDADE LIMITADA". 2. 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. O Regulamento passou a vigorar com essa deliberação no fechamento do dia 10 de abril de 2025.

Em 21 de agosto de 2025, a Administradora comunica aos Cotistas e ao mercado em geral que, em 20 de agosto de 2025 por meio do "Ato do Administrador da Classe", foi aprovada, pelo mecanismo de Capital Autorizado, a 5ª (quinta) emissão de cotas da Classe, no montante de até R\$ 12.024.299,16 (doze milhões, vinte quatro mil, duzentos e noventa e nove reais e dezesseis centavos) ("Ato de Aprovação da Oferta", "Cotas" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada no Brasil, por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, a ser conduzida nos termos do artigo 26, VII, "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Resolução CVM nº 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser submetida ao rito de registro automático perante a CVM.

20.5 Em 11 de setembro de 2025, a Administradora comunica o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto) e início do Período de Subscrição, no âmbito da oferta pública de distribuição de 5.693 (cinco mil seiscentos e noventa e três) Novas Cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo, em série e classe únicas, do Fundo ("Novas Cotas"), com preço unitário de R\$ 2.076,00 (dois mil e setenta e seis reais) ("Preço de Emissão"), sem considerar a taxa de distribuição primária no valor de R\$ 36,12 (trinta e seis reais e doze centavo) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), perfazendo o preço de subscrição de 2.112,12 (dois mil, cento e doze reais e doze centavos), totalizando o montante de, inicialmente, até R\$ 12.024.299,16 (doze milhões, vinte quatro mil, duzentos e noventa e nove reais e dezesseis centavos) ("Montante Total da Oferta"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 ("Oferta"). Em face do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Administrador e o Coordenador Líder informam que, até o momento, a quantidade de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo foi de 2.476 (dois mil, quatrocentos e setenta e seis) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 5.140.176,00 (cinco milhões, cento e quarenta mil, cento e setenta e seis reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, restando, portanto, 3.217 (três mil, duzentos e dezessete) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 6.678.492,00 (seis milhões, seiscentos e setenta e oito mil, quatrocentos e noventa e dois reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Cada Cotista que exerceu seu Direito de Preferência com reserva de sobras poderá subscrever Novas Cotas durante o Período de Subscrição das Sobras, observado o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas de 1,29927302100, o qual é o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada cotista no Período de Preferência. Os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, poderão manifestar o exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (Conforme definido no Fato Relevante). O Período de Subscrição das Sobras e do Montante Adicional iniciar-se-á no dia 12 de setembro de 2025 e os Investidores poderão manifestar suas intenções de investimento até o dia 17 de setembro de 2025, para o exercício junto à B3, e até o dia 18 de setembro de 2025, para exercício junto ao Administrador, inclusive.

20.7 Em 25 de setembro de 2025, a Administradora comunica o encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, no âmbito da oferta pública de distribuição de 5.693 (cinco mil seiscentos e noventa e três) Novas Cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo, em série e classe únicas, do Fundo ("Novas Cotas"), com preço unitário de R\$ 2.076,00 (dois mil e setenta e seis reais) ("Preço de Emissão"), sem considerar a taxa de distribuição primária no valor de R\$ 36,12 (trinta e seis reais e doze centavo) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), perfazendo o preço de subscrição de 2.112,12 (dois mil, cento e doze reais e doze centavos), totalizando o montante de, inicialmente, até R\$ 12.024.299,16 (doze milhões, vinte quatro mil, duzentos e noventa e nove reais e dezesseis centavos) ("Montante Total da Oferta"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 ("Oferta"). Em face do encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o Administrador e o Coordenador Líder informam que, até o momento, a quantidade de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo foi de 5.693 (cinco mil seiscentos e noventa e três) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 11.818.668,00 (onze milhões, oitocentos e dezoito mil, seiscentos e sessenta e oito reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, portanto, todas as cotas ofertadas no âmbito da 5ª (quinta) emissão foram devidamente subscritas e integralizadas.

20.8 Em 01 de dezembro de 2025, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que: (i) O Fundo recebeu notificação formal concedendo-lhe direito de preferência para aquisição da fração ideal de 25,86% do empreendimento Shopping Parque Dom Pedro, localizado em Campinas - SP, pelo valor total de R\$ 625.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), conforme condições detalhadas na proposta apresentada pelos atuais condôminos. (ii) O prazo para exercício do direito de preferência é de 30 (trinta) dias corridos a contar do recebimento da notificação, sendo certo que a aquisição deverá observar as condições previstas na proposta, incluindo pagamento parcelado e correção monetária pelo IPCA. (iii) A Administradora está avaliando a conveniência e oportunidade de convocar Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para deliberar sobre a aprovação da aquisição e eventual nova emissão de cotas para viabilizar a operação. (iv) O Fundo manterá seus cotistas e o mercado informados sobre quaisquer desdobramentos relevantes relacionados ao tema. (v) A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

20.9 Em 04 de dezembro de 2025 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 04 de dezembro de 2025 e encerrada 19 de dezembro de 2025, onde foi aprovada o exercício, pela Classe, do direito de preferência para aquisição da fração ideal de até 25,86% (vinte e cinco inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) do empreendimento Shopping Parque Dom Pedro ("Exercício do Direito de Preferência"). De modo a viabilizar a aquisição pela Classe da fração ideal do empreendimento Shopping Parque Dom Pedro, fica desde já esclarecido que a aprovação do Exercício do Direito de Preferência implicará, automaticamente, a aprovação da realização da Sexta Emissão de cotas da Classe, no valor de até R\$ 650.000 (seiscentos e cinquenta milhões de reais).

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center)
CNPJ: 10.869.155/0001-12
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

- 20.10** Em 26 de dezembro de 2025 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 09 de dezembro de 2025 e encerrada 24 de dezembro de 2025, onde foi aprovada a contratação, pela Classe, de fiança bancária para viabilizar o Exercício do Direito de Preferência, no valor de até R\$625.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), devidamente corrigidos pelo IPCA, até a data de lavratura da escritura ("Fiança Bancária"), prevista para ocorrer em 30 de junho de 2026. Os custos com a contratação da Fiança Bancária correrão por conta da Classe. A contratação da respectiva fiança bancária estava condicionada à aprovação do Exercício do Direito de Preferência e da Sexta Emissão, que se concretizou, conforme o Termo de Apuração divulgado na data de 22 de dezembro de 2025.
- 20.11** Em 31 de dezembro de 2025, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que: (i) Em continuidade ao comunicado divulgado em 01 de dezembro de 2025, a Classe liquidou, nesta data, o pagamento do sinal referente à aquisição da fração ideal de 25,86% do empreendimento Shopping Parque Dom Pedro, localizado em Campinas – SP, cujo valor total é de R\$ 625.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), por meio do qual adquiriu aproximadamente 53% da fração ofertada acima mencionada, correspondendo o valor de R\$ 332.954 (trezentos e trinta e dois milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e noventa e três reais e trinta e dois centavos), enquanto o outro sócio do empreendimento exerceu o direito sobre a parcela remanescente. (ii) O sinal de 10% liquidado na presente data corresponde à primeira parcela, no montante de R\$ 33.295 (trinta e três milhões, duzentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e vinte e nove reais e trinta e três centavos), conforme cronograma estabelecido com o vendedor. O saldo remanescente serão em 06 parcelas mensais subsequentes corresponderão à 15% do valor da operação cada e serão corrigidas pelo IPCA.
- 21. Eventos subsequentes**
- 21.1** Em 07 de janeiro de 2026 a Administradora enviou aos cotistas uma Proposta da Administradora - Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, onde a matéria objeto de deliberação é a seguinte: aprovar a contratação, pela Classe, de fiança bancária para viabilizar o Exercício do Direito de Preferência, no valor de até R\$ 625.000 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), devidamente corrigidos pelo IPCA, até a data de lavratura da escritura ("Fiança Bancária"), prevista para ocorrer em 30 de junho de 2026. Os custos com a contratação da Fiança Bancária correrão por conta da Classe e sua contratação será condicionada à aprovação do Exercício do Direito de Preferência e da Sexta Emissão. A Administradora propõe que os investidores deliberem livremente sobre a pauta, tomando a decisão que melhor atenda aos seus interesses e aos do Fundo. Dessa forma, a Administradora se abstém de apresentar qualquer recomendação formal acerca da pauta em deliberação.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *