

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 2022
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro em 31 de dezembro de 2022, 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, 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, e 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 1.820.947 mil, que representavam 95,79% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste amostral de existência das unidades. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo 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 do Fundo pretenda liquidar o Fundo 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 detecta 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 do Fundo. 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 o Fundo 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 os responsáveis pela governança 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 aos responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, 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, 16 de fevereiro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-034519/O



Marília Soares
Contadora CRC-SP301194/O-9

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 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	41.163	2,17%	23.589	1,19%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	50.153	2,64%	59.372	2,98%
Rendas de estacionamento a receber	6.1	3.297	0,17%	3.196	0,16%
Estrutura técnica a receber	6.1	2.002	0,11%	3.003	0,15%
Taxa de Adesão	6.1	61	0,00%	61	0,00%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(15.568)	-0,82%	(16.805)	-0,84%
Valores a receber	6.3	4.276	0,22%	3.876	0,19%
Outros valores a receber	19.2	7.947	0,42%	4.591	0,23%
Outros créditos		254	0,01%	227	0,01%
		93.585	4,92%	81.110	4,08%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		212.450	11,18%	212.450	10,68%
Obras em andamento		40.546	2,13%	15.168	0,76%
Ajuste de avaliação ao valor justo - imóvel		1.567.951	82,48%	1.693.452	85,09%
	7.1	1.820.947	95,79%	1.921.070	96,53%
Total do ativo		1.914.532	100,72%	2.002.180	100,60%
Passivo e Patrimônio líquido					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	6.654	0,35%	5.835	0,29%
Impostos e contribuições a recolher	14	1.034	0,05%	993	0,05%
Provisões e contas a pagar	19.3	5.280	0,28%	4.722	0,24%
Adiantamento por venda de imóveis	19.4	283	0,01%	283	0,01%
		13.251	0,70%	11.833	0,59%
Não circulante					
Demandas judiciais	15	362	0,02%	194	0,01%
		362	0,02%	194	0,01%
Total do passivo		13.613	0,72%	12.027	0,60%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	197.717	10,40%	168.357	8,46%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(590)	-0,03%	(291)	-0,01%
Reserva de contingência	11.5	6.144	0,32%	307	0,02%
Lucros acumulados		1.697.648	89,31%	1.821.780	91,54%
Total do patrimônio líquido		1.900.919	100,00%	1.990.153	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.914.532	100,72%	2.002.180	100,60%

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

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 2022 e 2021**

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

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Receitas			
Receitas de aluguéis	8	105.269	110.481
Receitas (despesa) de renegociação	8	(470)	(644)
Receitas de estacionamento	8	28.017	18.263
Receitas de estrutura técnica	8	2.032	2.575
Receitas de taxa de transferência	8	2.132	72
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	8	19	317
Receitas de multas rescisórias	8	1.497	484
Reversão (Provisão) para créditos em liquidação duvidosa	6.2	1.237	399
		139.733	110.882
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(125.501)	(160.656)
		(125.501)	(160.656)
Despesas			
Despesas de auditoria interna do condomínio	13	(326)	(298)
Despesas de gerenciamento	13	(4.803)	(4.831)
Despesas de comissões	13	(3.153)	(2.444)
Despesas de condomínio	13	(1.974)	(1.650)
Despesas de fundo de promoção	13	-	(57)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(55)	(56)
Taxa de administração - Imóvel	13	(5.928)	(4.129)
Taxa de administração - Síndica	13	(167)	(153)
		(16.406)	(13.618)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(2.174)	(63.392)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4.051	689
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(171)	(30)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		298	113
		4.178	772
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria		(763)	-
Despesa legais	13	(214)	(497)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	-	(54)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(1.791)	(1.532)
Despesas de passivos contingentes	13	(168)	(54)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(623)	(247)
		(3.559)	(2.384)
Prejuízo do exercício		(1.555)	(65.004)
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	1.467.793	1.446.687
Prejuízo por cota integralizada - R\$		(1,06)	(44,93)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		1.295,09	1.375,66

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

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 2022 e 2021**

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 2020		153.159	(67)	1.700	1.963.995	2.118.787
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	15.198	-	-	-	15.198
Gasto com colocação de cotas	11.4	-	(224)	-	-	(224)
Reserva de contingência	11.5	-	-	(1.393)	1.393	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	(65.004)	(65.004)
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(78.604)	(78.604)
Em 31 de dezembro de 2021		168.357	(291)	307	1.821.780	1.990.153
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	29.360	-	-	-	29.360
Gasto com colocação de cotas	11.4	-	(299)	-	-	(299)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(1.555)	(1.555)
Reserva de contingência	11.5	-	-	5.837	(5.837)	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(116.740)	(116.740)
Em 31 de dezembro de 2022		197.717	(590)	6.144	1.697.648	1.900.919

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

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 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		114.018	81.547
Recebimento de receitas de estrutura técnica		3.033	2.057
Recebimento de receitas de estacionamento		27.916	18.618
Recebimento de receita de taxa de transferência		2.132	72
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		19	317
Recebimento de receitas de multas rescisórias		1.497	484
Pagamento de despesas de consultoria		(763)	-
Pagamento de despesas de gerenciamento		(9.319)	(6.137)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(55)	(56)
Pagamento de despesas de condomínio		(1.974)	(1.650)
Pagamento de despesas de fundo de promoção		-	(57)
Pagamento de despesas de comissões		(3.153)	(2.444)
Pagamento de despesas legais		(214)	(497)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(1.770)	(1.502)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(5.812)	(3.966)
Pagamento de taxa de administração - Síndica		(167)	(153)
Outros recebimentos (pagamentos) diversos		(4.694)	(3.435)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(196)	(43)
Caixa líquido das atividades operacionais		120.498	83.155
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos (resgates) de cotas de fundo de renda fixa		4.051	689
Rendimentos de títulos de renda fixa		298	113
Recebimento por adiantamento de venda de imóvel		-	283
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	7	(20.454)	(10.144)
Pagamento de custos de aquisição de ações de companhias fechadas		-	283
Caixa líquido das atividades de investimento		(16.105)	(8.776)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	29.360	15.198
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	11.4	(299)	(224)
Rendimentos distribuídos	10	(115.921)	(80.058)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos		41	455
Caixa líquido das atividades de financiamento		(86.819)	(64.629)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		17.574	9.750
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		23.589	13.839
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		41.163	23.589

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

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 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 6 de janeiro de 2005, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, 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.

O objetivo do Fundo é a exploração de sua participação correspondente a 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, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem o empreendimento detidas pelo Fundo, podendo inclusive vendê-las, observando-se as formalidades estabelecidas no regulamento do Fundo.

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 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 de 31 de dezembro de 2022 e 2021.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 16 de fevereiro de 2023

3. Resumo das principais políticas contábeis 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 para negociação (mensurados 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.

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 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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 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 justo".

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: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

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.

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 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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.

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 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

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 mitiga-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

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

31/12/2022	31/12/2021
41.163	23.589
41.163	23.589

(a) Estão compostos por cotas 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 será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção.

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 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Contas a receber

6.1 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 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 vincendos relativos a utilização do estacionamento do Shopping.

Contas a receber	31/12/2022	31/12/2021
(a) Aluguéis	50.153	59.372
(b) Estrutura técnica	2.002	3.003
(c) Estacionamento	3.297	3.196
(d) Taxa de Adesão	61	61
	55.513	65.632

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

Prazo	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	13.783	16.302
Vencidos até 120 dias	2.110	3.951
Vencidos de 121 a 180 dias	623	740
Vencidos de 181 a 360 dias	1.867	2.775
Vencidos acima de 360 dias	12.000	7.519
Linearização (*)	25.069	34.284
	55.452	65.571

(*) 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	31/12/2022			31/12/2021		
	Aluguéis a receber	Estrutura técnica a receber	Total	Aluguéis a receber	Estrutura técnica a receber	Total
Vencidos de 121 a 180 dias	(429)	(78)	(507)	(624)	(109)	(733)
Vencidos de 181 a 360 dias	(1.379)	(300)	(1.679)	(2.705)	(61)	(2.766)
Vencidos acima de 360 dias	(9.192)	(306)	(9.498)	(7.320)	(237)	(7.557)
Efeito vagão ("arrasto") (*)	(3.503)	(381)	(3.884)	(5.459)	(290)	(5.749)
	(14.503)	(1.065)	(15.568)	(16.108)	(697)	(16.805)

(*) 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:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	(16.805)	(17.204)
Reversão da provisão	1.237	399
Saldo ao final do exercício	(15.568)	(16.805)

6.3 Valores a Receber

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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 2020	-
Compra de inadimplência	5.756
Recuperação de inadimplência	(2.608)
Retenção de aluguéis	728
Saldo em 31 de dezembro de 2021	3.876
Compra de inadimplência	1.667
Recuperação de inadimplência	(859)
Retenção de aluguéis	(408)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.276

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 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 31/12/2022	Valor justo de 31/12/2021
Correspondente a 74,47% (2020 - 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.	1.820.947	1.921.070
	1.820.947	1.921.070

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

Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.071.550
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	10.176
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(160.656)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.921.070
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias liquidadas)	20.454
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias não liquidadas)	4.924
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(125.501)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.820.947

7.3 Avaliação a valor justo

31/12/2022					
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Parque Dom Pedro	(a)	5,00%	10 anos	11,53% a.a.	8,00% a.a.
31/12/2021					
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Parque Dom Pedro	(a)	7,51%	10 anos	10,83% a.a.	7,50% a.a.

(a) Os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de dezembro de 2022 e 2021, e aprovados pela administração em janeiro de 2023 e 2022, respectivamente e foram estimados 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 das demonstrações financeiras.

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.

8. Receita com locações, estacionamento e estrutura técnica

	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de aluguéis	105.269	110.481
Receitas de estacionamento	28.017	18.263
Receitas de estrutura técnica	2.032	2.575
Receitas de taxa de transferência	2.132	72
Receitas (despesas) líquidas de renegociação e ajustes de aluguéis	(470)	(644)
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	19	317
Receitas de multas rescisórias	1.497	484
	138.496	131.548

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, estrutura técnica, taxa de adesão e taxa de transferência, na proporção de 74,47% 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.

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 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

9. Encargos e taxa de administração

	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração - Fundo	1.791	1.532
	1.791	1.532

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 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 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

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 sexto dia útil que antecede o pagamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Rendimentos		
Prejuízo do exercício	(1.555)	(65.004)
Inadimplência com rendas	10.118	(3.159)
Valores a receber	(5.570)	(8.290)
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	125.501	160.656
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(1.237)	(399)
Demandas judiciais	168	54
Despesas operacionais não pagas	(4.541)	(1.133)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	122.884	82.725
Constituição (reversão) de reserva para contingência	(5.837)	1.393
Benfeitorias	(307)	(5.514)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo (*)	(6.144)	(4.121)
Rendimentos apropriados	116.740	78.604
Rendimentos (a pagar)	(6.654)	(5.835)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	5.835	7.289
Rendimentos líquidos pagos no exercício	115.921	80.058
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	78,98	55,34
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,00%	95,02%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	6.144	4.121

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

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.467.793	197.717	1.446.687	168.357
Cotas de investimento integralizadas	1.467.793	197.717	1.446.687	168.357
Valor por cota (valor expresso em reais)		134,70		116,37

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 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

11.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo 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.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 15.198 com valor unitário de R\$ 1.507,15, totalizando 10.084 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 04 de junho de 2021 e encerrada em 28 de junho de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 224, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Os recursos captados no âmbito da oferta são destinados às obras realizadas no ativo do Fundo. □

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 29.360 com valor unitário de R\$ 1.390,09, totalizando 21.106 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 02 de maio de 2022 e encerrada em 12 de agosto de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$299, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Os recursos captados no âmbito da oferta são destinados às obras realizadas no ativo do Fundo. □

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2022	31/12/2021
Gastos com colocação de cotas	590	291
	590	291

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor total de R\$ 299 (2021 - R\$ 224), 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.

	31/12/2022	31/12/2021
Reserva de contingência	6.144	307
	6.144	307

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo constituiu reserva de contingência no valor de R\$ 5.837. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reverteu reserva de contingência no valor de R\$1.393.

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 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo do exercício	(1.555)	(65.004)
Patrimônio líquido inicial	1.990.153	2.118.787
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	29.360	15.198
Gastos com colocação de cotas	(299)	(224)
Total das adições/deduções	29.061	14.974
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-0,08%	-3,05%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) 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

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria interna do condomínio	326	0,02%	298	0,01%
Despesas de gerenciamento	4.803	0,24%	4.831	0,23%
Despesas de comissões	3.153	0,16%	2.444	0,11%
Despesas de condomínio	1.974	0,10%	1.650	0,08%
Despesas de fundo de promoção	-	0,00%	57	0,00%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	55	0,00%	56	0,00%
Taxa de administração - Imóvel	5.928	0,30%	4.129	0,19%
Taxa de administração - Síndica	167	0,01%	153	0,01%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	171	0,01%	30	0,00%
Despesa legais	214	0,01%	497	0,02%
Despesas de emolumentos e cartórios	-	0,00%	54	0,00%
Taxa de administração - Fundo	1.791	0,09%	1.532	0,07%
Despesas de passivos contingentes	168	0,01%	54	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	623	0,03%	247	0,01%
	19.373	0,98%	16.032	0,73%
Patrimônio líquido médio dos exercícios	1.995.029		2.129.197	

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, artigo 40 da IN 1.585.

	31/12/2022	31/12/2021
Impostos e contribuições a recolher (*)	1.034	993
	1.034	993

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

15. Demandas judiciais

	31/12/2022	31/12/2021
Demandas judiciais - probabilidade de perda: provável	362	194
Demandas judiciais - probabilidade de perda: possível	1.100	610

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, 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 polo 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.

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nº 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.

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 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

. 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:

	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	41.163	-	41.163
Propriedades para investimento	-	-	1.820.947	1.820.947
Total do ativo	-	41.163	1.820.947	1.862.110
	31/12/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	23.589	-	23.589
Propriedades para investimento	-	-	1.921.070	1.921.070
Total do ativo	-	23.589	1.921.070	1.944.659

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 Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, contratou a Ernst Young Auditores Independentes S.S. 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\$ 7.947 (2021 - R\$ 4.591), 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

	31/12/2022	31/12/2021
(a) Obras em andamento	5.142	218
(b) Serviços de gerenciamento de shopping	635	4.337
(c) Outras provisões e contas a pagar	(497)	167
	5.280	4.722

(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.

19.4 O saldo de adiantamento por venda de imóveis no montante de R\$ 283 (2021 - R\$283) 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.

19.7 No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve alteração no regulamento do Fundo.

19.8 Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 23 de março de 2022 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021; e (ii) a deliberação sobre: (a) a aprovação da expansão e revitalização do Empreendimento denominado Parque Dom Pedro Shopping no valor total aproximado de R\$200.000 referente a 100% do empreendimento, considerando que as emissões de novas cotas do Fundo serão anuais de acordo com sua participação no empreendimento até o fim do projeto; (b) a Aprovação da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, composta por 21.108 novas cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 1.373,91, totalizando o montante de até R\$ 29.000, sem considerar os custos de distribuição, a serem ofertadas com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476", "4ª emissão" e "Oferta Restrita", respectivamente). O valor da referida emissão é equivalente à participação do Fundo no investimento a ser realizado em 2022 relacionado tanto com o projeto de expansão e revitalização do Empreendimento denominado Parque Dom Pedro Shopping, bem como com outros investimentos a serem realizados em 2022 no mesmo empreendimento, totalizando o montante de R\$ 53.616.

20. Eventos subsequentes

20.1 Após 31 de dezembro de 2022 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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66