

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro

CNPJ nº 07.224.019/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)
(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	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

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Aos

Cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro ("Fundo") (administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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 2019 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 imobiliários.

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.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7)	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.970.324 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como percentual de vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: - avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos; - análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e - avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 administração 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 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 do Fundo.
- 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 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.

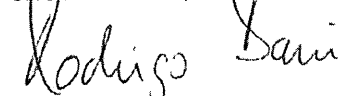
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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.

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.

São Paulo, 31 de janeiro de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	13.000	15.431
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	25.489	29.650
Rendas de estacionamento a receber	6.1	3.421	3.078
Estrutura técnica a receber	6.1	279	452
Taxa de Adesão		99	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(8.060)	(10.786)
Outros valores a receber	19.2	1.728	293
Outros créditos		221	246
		36.177	38.364
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		210.949	239.845
Obras em andamento		5.185	4.097
Ajuste de avaliação ao valor justo		1.754.190	1.710.857
	7	1.970.324	1.954.799
Total do ativo		2.006.501	1.993.163
Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	10	5.163	11.838
Impostos e contribuições a recolher	14	1.452	907
Provisões e contas a pagar	19.3	5.557	5.342
		12.172	18.087
Não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Demandas judiciais	15	333	305
		333	305
Total do passivo		12.505	18.392
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	153.159	174.815
Gastos com colocação de cotas	11.4	(67)	(76)
Reserva de contingência	11.5	1.490	1.700
Lucros acumulados		1.839.414	1.798.332
Total do patrimônio líquido		1.993.996	1.974.771
Total do passivo e patrimônio líquido		2.006.501	1.993.163

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Receitas			
Receitas de aluguéis	8	117.426	117.972
Receitas (despesas) líquidas de renegociação e ajustes de aluguéis		275	922
Receitas de estacionamento	8	26.892	25.703
Receitas de estrutura técnica	8	2.963	1.932
Receitas (despesas) líquidas de renegociação e ajustes de estrutura técnica		14	1
Receita de taxa de adesão	8	204	36
Receitas de taxa de transferência	8	835	942
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		672	525
Receitas de multas rescisórias		593	354
Descontos concedidos	13	(3.041)	(3.071)
Reversão/(Provisão) para créditos em liquidação duvidosa	6.2	1.615	(2.716)
		148.448	142.600
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	291.390	175.187
		291.390	175.187
Despesas			
Despesas de auditoria interna do condomínio	13	(544)	(610)
Despesas de gerenciamento	13	(4.928)	(4.893)
Despesas de comissões	13	(3.528)	(2.461)
Despesas de condomínio	13	(1.221)	(810)
Despesas de fundo de promoção	13	(67)	(120)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(2)	(12)
Taxa de administração - Imóvel	13	(5.663)	(5.533)
Taxa de administração - Síndica	13	(156)	(154)
		(16.109)	(14.593)
Resultado líquido de propriedades para investimento		423.729	303.194
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		561	792
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(82)	(107)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		227	231
		706	916
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa legais	13	(416)	(595)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	(39)	(64)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(1.127)	(1.055)
Despesas de passivos contingentes	13	(70)	(137)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(3.044)	(263)
		(4.696)	(2.114)
Lucro líquido do exercício		419.739	301.996
Quantidade de cotas integralizadas		1.436.603	1.639.737
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		292,17	184,17
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		1.387,99	1.204,32

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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 2017		162.928	-	1.700	1.617.302	1.781.930
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	11.887	-	-	-	11.887
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(76)	-	-	(76)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	301.996	301.996
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(120.966)	(120.966)
Em 31 de dezembro de 2018		174.815	(76)	1.700	1.798.332	1.974.771
Cisão	1	(21.656)	9	(210)	(259.024)	(280.881)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	419.739	419.739
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(119.633)	(119.633)
Em 31 de dezembro de 2019		153.159	(67)	1.490	1.839.414	1.993.996

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	114.118	112.044
Recebimento de receitas de estrutura técnica	3.047	1.767
Recebimento de receitas de estacionamento	26.234	25.476
Recebimento de receitas de taxa de adesão	204	36
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	672	525
Recebimento de receitas de multas rescisórias	593	354
Pagamento de despesas de gerenciamento	(4.893)	(4.417)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(31)	(59)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.283)	(810)
Pagamento de despesas de fundo de promoção	(5)	(120)
Pagamento de despesas de auditoria interna do condomínio	(338)	(606)
Pagamento de despesas de comissões	(3.517)	(2.419)
Pagamento de despesas legais	(452)	(621)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.120)	(1.055)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(5.658)	(5.031)
Outros recebimentos (pagamentos) diversos	(542)	(577)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(89)	(170)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>126.940</u>	<u>124.317</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos (resgates) de cotas de fundo de renda fixa	(1.233)	1.023
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	-	(13.495)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(2.375)	(3.807)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(3.608)</u>	<u>(16.279)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	-	11.887
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(76)
Rendimentos pagos distribuídos	(126.308)	(119.801)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	545	56
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(125.763)</u>	<u>(107.934)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.431)</u>	<u>104</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>15.431</u>	<u>15.327</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u><u>13.000</u></u>	<u><u>15.431</u></u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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 85% 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 neste 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.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 17 de dezembro de 2019, foi aprovada a cisão parcial do patrimônio líquido do Fundo, representada por 10,53% das cotas do mesmo, com base no fechamento do dia 25 de novembro de 2019, com versão da parcela de seu patrimônio ao fundo Hedge Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob nº 35.586.415/0001-73, administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

O Fundo possui suas cotas registradas para negociação na B3, porém não houve negociação de cotas durante os exercícios de 31 de dezembro de 2019 e 2018.

No momento anterior à cisão o Fundo possuía 1.639.737 cotas. Com a cisão, a parcela do Fundo cindida correspondeu a 203.134 cotas, remanescendo no fundo a participação de cada cotista, conforme abaixo, no total de 1.436.603 cotas.

Quantidade de cotas integralizadas	Quantidade de cotas		
	Antes da cisão	Cisão	Após cisão
FII Parque D. Pedro Shopping	290.525	-	290.525
CSHG Brasil Shopping FDO de Investimento Imobiliário	203.134	203.134	-
Sierra	693.319	-	693.319
Parque D. Pedro 1 BV Sarl	452.759	-	452.759
	1.639.737	203.134	1.436.603

A seguir é demonstrado o acervo líquido do fundo antes e após a cisão.

	Balanco patrimonial antes da cisão	Acervo líquido cindido	Balanco patrimonial após a cisão
Ativo			
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	15.661	1.940	13.721
Contas a receber			-
Aluguéis a receber	26.612	3.296	23.316
Rendas de estacionamento a receber	2.544	315	2.229
Estrutura técnica a receber	830	103	727
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(8.968)	(1.111)	(7.857)
Outros valores a receber	360	75	285
Outros créditos	266	2	264
	37.305	4.620	32.685
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados	240.777	2.194	238.583
Obras em andamento	4.840	600	4.240
Ajuste de avaliação ao valor justo	2.002.361	275.691	1.726.670
	2.247.978	278.485	1.969.493
Total do ativo	2.285.283	283.105	2.002.178
Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	12.367	1.532	10.835
Impostos e contribuições a recolher	855	106	749
Provisões e contas a pagar	4.394	544	3.850
	17.616	2.182	15.434
Não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Demandas judiciais	337	42	295
	337	42	295
Total do passivo	17.953	2.224	15.729
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	174.815	21.656	153.159
Gastos com colocação de cotas	(76)	(9)	(67)
Reserva de contingência	1.700	210	1.490
Lucros acumulados	2.090.891	259.024	1.831.867
Total do patrimônio líquido	2.267.330	280.881	1.986.449
Total do passivo e patrimônio líquido	2.285.283	283.105	2.002.178

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de janeiro de 2020.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

- 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

31/12/2019	31/12/2018
13.000	15.431
13.000	15.431

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

(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. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

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. (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	31/12/2019	31/12/2018
(a) Aluguéis	25.489	29.650
(b) Estrutura técnica	279	452
(c) Estacionamento	3.421	3.078
(d) Taxa de Adesão	99	-
	29.288	33.180

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

Prazo	31/12/2019	31/12/2018
A vencer	23.602	23.953
Vencidos até 120 dias	789	3.528
Vencidos de 121 a 180 dias	513	1.283
Vencidos de 181 a 360 dias	1.480	1.557
Vencidos acima de 360 dias	2.805	2.859
	29.189	33.180

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	31/12/2019			31/12/2018		
	Aluguéis a receber	Estrutura técnica a receber	Total	Aluguéis a receber	Estrutura técnica a receber	Total
Vencidos de 121 a 180 dias	(504)	(9)	(513)	(1.250)	(33)	(1.283)
Vencidos de 181 a 360 dias	(1.480)	-	(1.480)	(1.515)	(42)	(1.557)
Vencidos acima de 360 dias	(2.778)	(27)	(2.805)	(2.713)	(146)	(2.859)
Efeito vagão ("arrasto")	(3.180)	(82)	(3.262)	(5.065)	(22)	(5.087)
	(7.942)	(118)	(8.060)	(10.543)	(243)	(10.786)

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo no início do exercício	(10.786)	(8.070)
Constituição da provisão	(2.375)	(3.809)
Provisão transferida por cisão	1.112	-
Reversão da provisão	3.989	1.093
Saldo ao final do exercício	(8.060)	(10.786)

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos

Correspondente a 74,47% (2018 - 85%) 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 nº 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 187.390,45 m², que possui atualmente uma área bruta locável de 128.067 m², e aproximadamente 428 espaços de uso comercial, além de estacionamento com 7.815 vagas.

	Valor justo de 31/12/2019	Valor justo de 31/12/2018
	1.970.324	1.954.799
	1.970.324	1.954.799

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

Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.761.941
Aquisição de imóvel (loja C&A) custas de registros e outros	13.495
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	4.176
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	175.187
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.954.799
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	2.620
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	291.390
Cisão (Nota 1)	(278.485)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.970.324

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2019				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Parque Dom Pedro	(a)	2,00%	10 anos	10,65% a.a	7,00% a.a

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2018					
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Parque Dom Pedro	(a)	2,67%	10 anos	11,58% a.a	7,75% a.a

(a) Os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de setembro de 2019 e dezembro de 2018, e formalmente aprovados pela administração em dezembro de 2019 e janeiro de 2019, 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 o 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.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Shopping Parque Dom Pedro	(1)	643.109

(1) Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

8. Receita com locações

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de aluguéis	117.426	117.972
Receitas de estacionamento	26.892	25.703
Receitas de estrutura técnica	2.963	1.932
Receita de taxa de adesão	204	36
Receitas de taxa de transferência	835	942
	148.320	146.585

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, estrutura técnica, taxa de adesão e taxa de transferência, na proporção de 85% (até 25 de novembro de 2019 - data da cisão) e 74,47% (2019 - R\$ 85%) a partir do dia 26 de novembro de 2019 do empreendimento mencionado na nota explicativa 7. A unidade de locação do shopping center é a loja, pela qual o inquilino paga uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida de forma linearizada com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

	31/12/2019	31/12/2018
Taxa de administração - Fundo	1.127	1.055
	1.127	1.055

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% (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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2019	31/12/2018
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	419.739	301.996
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(291.390)	(175.187)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(1.615)	2.716
Aluguéis a receber, vencidos, líquidos	188	(4.991)
Outras retenções	62	103
Despesas operacionais não pagas	(5.024)	224
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	121.960	124.861
Benfeitorias em imóveis	(2.219)	(3.807)
Devolução de recursos retidos em exercícios anteriores	88	-
Recursos retidos para obras	(196)	(88)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas	(2.327)	(3.895)
Rendimentos apropriados	119.633	120.966
Rendimentos (a pagar)	(5.163)	(11.838)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	11.838	10.673
Rendimentos líquidos pagos no exercício	126.308	119.801
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	87,92	73,06
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,09%	96,88%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	2.327	3.895

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

	31/12/2019		31/12/2018	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.639.737	174.815	1.639.737	174.815
Cisão (Nota explicativa nº 1)	(203.134)	(21.656)	-	-
Cotas de investimentos a integralizadas	1.436.603	153.159	1.639.737	174.815
Valor por cota (valor expresso em reais)		106,61		106,61

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 segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 11.887 com valor unitário de R\$ 1.136,78 (um mil cento e trinta e seis reais e sessenta e oito centavos), totalizando 10.457 (dez mil quatrocentos e cinquenta e sete) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada e encerrada em novembro de 2018. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 76, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

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 2019 e 2018 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2019	31/12/2018
Gastos com colocação de cotas	67	76
	67	76

O saldo de Gastos com colocação de cotas foi reduzido devido a cisão parcial conforme mencionado na Nota1.

11.5 Reserva de contingência

Conforme estabelecido no regulamento, foi constituída Reserva de Contingência constituída uma reserva de no valor correspondente a 1% (um por cento) 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. Para composição e reposição dos recursos da Reserva de Contingência, deverá ser retido o valor correspondente a até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal de sua Participação apurado pelo critério de caixa.

O saldo de reserva de contingência foi reduzido devido a cisão parcial conforme mencionado na Nota1.

	31/12/2019	31/12/2018
Reserva de contingência	1.490	1.700
	1.490	1.700

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	419.739	301.996
Patrimônio líquido inicial	1.974.771	1.781.930
Adições/deduções		
Cisão (Nota 1)	(280.881)	-
Cotas de investimentos integralizadas	-	11.887
Gastos com colocação de cotas	-	(76)
Total das adições/deduções	(280.881)	11.811
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	24,78%	16,84%

(*) 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	3.041	0,15%	3.071	0,17%
Despesas de auditoria interna do condomínio	544	0,03%	610	0,03%
Despesas de gerenciamento (parte relacionada)	4.928	0,25%	4.893	0,27%
Despesas de comissões (parte relacionada)	3.528	0,18%	2.461	0,13%
Despesas de condomínio (parte relacionada)	1.221	0,06%	810	0,04%
Despesas de fundo de promoção	67	0,00%	120	0,01%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	2	0,00%	12	0,00%
Taxa de administração - Imóvel (parte relacionada)	5.663	0,28%	5.533	0,30%
Taxa de administração - Síndica (parte relacionada)	156	0,01%	154	0,01%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	82	0,00%	107	0,01%
Despesa legais	416	0,02%	595	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	39	0,00%	64	0,00%
Taxa de administração - Fundo	1.127	0,06%	1.055	0,06%
Despesas de passivos contingentes	70	0,00%	137	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	3.044	0,15%	263	0,01%
	23.928	1,19%	19.885	1,08%
Patrimônio líquido médio do exercício		2.003.276		1.835.671

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.

	31/12/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições a recolher (*)	1.452	907
	1.452	907

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

15. Demandas judiciais

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. Em 31 de dezembro de 2019, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como provável montam a R\$ 333 - (2018 - R\$ 305) e como possível montam a R\$ 1.023 - (2018 - R\$ 439).

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.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 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 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

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

Ativos	31/12/2019			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	13.000	-	13.000
Propriedades para investimento	-	-	1.970.324	1.970.324
Total do ativo	-	13.000	1.970.324	1.983.324

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Ativos	31/12/2018			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	15.431	-	15.431
Propriedades para investimento	-	-	1.954.799	1.954.799
Total do ativo	-	15.431	1.954.799	1.970.230

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na 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 2019, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 19.2** Outros valores a receber no total de R\$ 1.728 (2018 - R\$ 293), referem-se substancialmente a valores retidos do repasse que o condomínio efetua mensalmente ao Fundo para pagamentos de obras.
- 19.3** Provisões e contas a pagar no total de R\$ 5.557 (2018 - R\$ 5.342), referem-se substancialmente a 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.
- 19.4** 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.
- 19.5** Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 22 de outubro de 2019, foram aprovadas as seguintes alterações no regulamento: (a) Alterar a política de investimentos definida no Regulamento, de modo a permitir que o Fundo possa explorar o potencial construtivo não aproveitado atualmente existente no Imóvel; (b) Aprovar o Projeto de Construção de Novas Edificações; e autorizar a administradora do Shopping a fazer a prospecção de empresas interessadas no Novo Empreendimento e/ou contratar empresa especializada para a prospecção de investidores interessados no Novo Empreendimento, sendo que eventuais futuras propostas deverão ser submetidas a aprovação em Assembleia.
- 19.6** Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 17 de dezembro de 2019, foram aprovadas as seguintes alterações no regulamento: Item (i) A cisão parcial do Fundo, com versão da Parcela Cindida; (ii) A versão da Parcela Cindida para o Fundo Receptor, observado que (a) as cotas de emissão do Fundo atualmente detidas pelo Cotista Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº. 08.431.747/0001-06 ("HGBS"), representativas de sua participação no patrimônio líquido correspondente à Parcela Cindida, serão canceladas; (b) ao final do procedimento de versão da Parcela Cindida ao Fundo Receptor, e em contrapartida ao cancelamento de cotas do Fundo serão conferidas ao HGBS cotas de emissão do Fundo Receptor; (c) o Fundo Receptor, em virtude da incorporação da Parcela Cindida, sucederá o Fundo e se sub-rogará na Parcela Cindida dos direitos e obrigações já assumidos pelo Fundo em relação à Parcela Cindida; e (d) a Administradora, em conjunto com a instituição administradora do Fundo Receptor, praticará todos os atos necessários junto à CVM, bancos, B3, cartórios e demais órgãos no sentido de operacionalizar a cisão do Fundo e incorporação da Parcela Cindida pelo Fundo Receptor, conforme aplicável, bem como entregar à CVM as demonstrações contábeis do Fundo relativas à cisão 2 parcial, acompanhadas de relatório do auditor independente, na forma da regulamentação aplicável; (iii) Alteração do objetivo do FUNDO é a exploração de sua participação correspondente a 74,47% (setenta e quatro inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) ("Participação") do empreendimento denominado Shopping Parque D. Pedro ("Shopping"), mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem o empreendimento detidas pelo Fundo, podendo, inclusive, vendê-las.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2019 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *