

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ nº 10.869.155/0001-12
(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	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



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 Parque Dom Pedro Shopping Center

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center ("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 às 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 Parque Dom Pedro Shopping Center 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\$ 396.869 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, 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.

Valorização da aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário (Nota explicativa nº 5.2)	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía 49,88% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro, ("Fundo Investido"), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor da cota do Fundo Investido divulgada pelo respectivo administrador. Esse fundo investe em ativos financeiros mensurados ao valor justo, para os quais não há preços ou parâmetros observáveis no mercado, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pelo Administrador do fundo investido, tais como percentual de vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a	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 do laudo do ativo do Fundo investido; - análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos do ativo do Fundo investido; e - avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre a valorização das cotas do fundo investido, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	.
--	---

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos da aplicação em cotas de fundo de investimento no tocante à sua mensuração, 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.

- Concluímos 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.

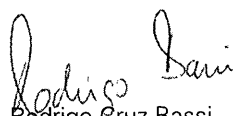
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 Parque Dom Pedro Shopping Center
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanços 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	11.655	9.638
Contas a receber			
Aluguéis a receber	7.1	5.134	5.232
Rendas de estacionamento a receber	7.1	689	543
Estrutura técnica a receber	7.1	56	80
Taxa de Adesão	7.1	20	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(1.624)	(1.903)
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	6	1.044	2.097
Outros valores a receber	21.2	38	50
Outros créditos		5	7
		17.017	15.744
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	403.247	349.886
		403.247	349.886
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		39.520	39.355
Obras em andamento		1.044	723
Ajuste de avaliação ao valor justo		356.305	304.886
	8	396.869	344.964
Total do Ativo		817.133	710.594
Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	11	5.734	6.685
Impostos e contribuições a recolher	15	410	374
Provisões e contas a pagar	20.3	2.450	2.263
		8.594	9.322
Não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Demandas judiciais	16	67	54
		67	54
Total do passivo		8.661	9.376
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	50.330	50.330
Reserva de contingência	12.4	5.684	3.970
Lucros acumulados		752.458	646.918
Total do patrimônio líquido		808.472	701.218
Total do passivo e patrimônio líquido		817.133	710.594

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center
(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	9	21.214	20.818
Receitas (despesa) de renegociação e ajustes de aluguéis		52	163
Receitas de estacionamento	9	4.876	4.536
Receitas de estrutura técnica	9	530	341
Receita de taxa de adesão	9	39	6
Receitas de taxa de transferência	9	155	166
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		120	93
Receitas de multas rescisórias		105	62
Descontos concedidos	14	(549)	(542)
Reversão de provisão para crédito em liquidação duvidosa		279	(479)
		26.823	25.164
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	51.419	30.912
		51.419	30.912
Despesas			
Despesas de auditoria interna do condomínio	14	(99)	(108)
Despesas de gerenciamento	14	(993)	(863)
Despesas de comissões	14	(631)	(434)
Despesas de condomínio	14	(218)	(143)
Despesas de fundo de promoção	14	(12)	(21)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	-	(2)
Taxa de administração - Imóvel	14	(1.021)	(977)
Taxa de administração - Síndica	14	(28)	(27)
		(3.002)	(2.575)
Resultado líquido de propriedades para investimento		75.240	53.501
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	21.579	21.433
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2	53.361	32.061
Resultado líquido de atividades imobiliárias		74.940	53.494
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		533	740
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(58)	(69)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		41	41
		516	712
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa legais	14	(77)	(108)
Taxa de administração - Fundo	10 e 14	(1.804)	(1.641)
Despesas de passivos contingentes	14	(13)	(24)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	14	(685)	(162)
		(2.579)	(1.935)
Lucro líquido do exercício		148.117	105.772
Quantidade de cotas integralizadas		238.477	238.477
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		621,10	443,53
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		3.390,15	2.940,40

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center
(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	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2017		50.330	4.887	579.757	634.974
Reserva de contingência	12.4	-	(917)	917	-
Lucro líquido do exercício		-	-	105.772	105.772
Rendimentos apropriados	11	-	-	(39.528)	(39.528)
Em 31 de dezembro de 2018		50.330	3.970	646.918	701.218
Reserva de contingência	12.4	-	1.714	(1.714)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	148.117	148.117
Rendimentos apropriados	11	-	-	(40.863)	(40.863)
Em 31 de dezembro de 2019		50.330	5.684	752.458	808.472

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center
(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	20.595	19.771
Recebimento de receitas de estrutura técnica	556	312
Recebimento de receitas de estacionamento	4.730	4.496
Recebimento de taxa de adesão	19	6
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	120	93
Recebimento de receitas de multas rescisórias	105	63
Pagamento de despesas de gerenciamento	(863)	(779)
Pagamento de despesas de condomínio	(229)	(143)
Pagamento de despesas de fundo de promoção	(1)	(21)
Pagamento de despesas de auditoria interna do condomínio	(60)	(107)
Pagamento de despesas de comissões	(625)	(427)
Pagamento de despesas legais	(80)	(112)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.774)	(1.633)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(1.021)	(888)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(389)	(203)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(60)	(78)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>21.023</u>	<u>20.350</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	574	781
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	-	(2.107)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	22.632	21.227
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	-	(2.384)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(434)	(673)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>22.772</u>	<u>16.844</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(41.814)	(39.652)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	36	60
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(41.778)</u>	<u>(39.592)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.017	(2.398)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	9.638	12.036
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>11.655</u>	<u>9.638</u>

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

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

Notas explicativas da administração 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 Parque Dom Pedro Shopping Center ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 31 de outubro de 2008, 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 19 de junho de 2009 e o início de suas atividades em 01 de julho de 2009.

O objetivo do Fundo é a exploração de sua participação correspondente a 15% 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, proveniente de cisão parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro ("Fundo Original"), 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. O Fundo poderá adquirir cotas do Fundo Original desde que observadas as formalidades presentes no regulamento.

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 a ser celebrada, a qual disciplinará as regras, direitos e obrigações que regulam a copropriedade do Shopping ("Convenção de Condomínio").

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

PQDP11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	3.075,59
Fevereiro	3.011,00
Março	3.201,00
Abril	3.090,00
Maio	3.083,88
Junho	3.171,00
Julho	3.396,00
Agosto	3.060,50
Setembro	3.110,00
Outubro	3.485,00
Novembro	3.350,00
Dezembro	3.900,00

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 período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento.

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

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

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 8.

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. 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.

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

- (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.

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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
	11.655	9.638
	<u>11.655</u>	<u>9.638</u>

(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.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII

31/12/2019						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	R\$	Rendimentos recebidos
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque Dom Pedro (*)	Não	(1)	20,22%	290.525	403.247	22.632
					<u>403.247</u>	<u>22.632</u>
31/12/2018						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	R\$	Rendimentos recebidos
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque Dom Pedro (*)	Não	(1)	17,72%	290.525	349.886	21.227
					<u>349.886</u>	<u>21.227</u>

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

(1) Participação em um Shopping Center na Cidade de Campinas - SP

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2017	315.718
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	2.107
Ajuste ao valor justo	32.061
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>349.886</u>
Ajuste ao valor justo	53.361
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>403.247</u>

6. Rendimentos a receber

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

Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.891
Rendimentos apropriados no exercício	21.433
Rendimentos recebidos no exercício	(21.227)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>2.097</u>
Rendimentos apropriados no exercício	21.579
Rendimentos recebidos no exercício	(22.632)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>1.044</u>

7. Contas a receber

7.1 Contas a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem: (a) Aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às lojas ocupadas do Shopping. (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	5.134	5.232
(b) Estrutura técnica	56	80
(c) Estacionamento	689	543
(d) Taxa de Adesão	20	-
	<u>5.899</u>	<u>5.855</u>

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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

Prazo	31/12/2019	31/12/2018
A vencer	4.646	4.226
Vencidos até 120 dias	267	623
Vencidos de 121 a 180 dias	103	227
Vencidos de 181 a 360 dias	298	274
Vencidos acima de 360 dias	565	505
	5.879	5.855

7.2 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	(101)	(2)	(103)	(221)	(6)	(227)
Vencidos de 181 a 360 dias	(298)	-	(298)	(267)	(7)	(274)
Vencidos acima de 360 dias	(559)	(6)	(565)	(479)	(26)	(505)
Efeito vagão ("arrasto")	(641)	(17)	(658)	(893)	(4)	(897)
	(1.599)	(25)	(1.624)	(1.860)	(43)	(1.903)

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo no início do exercício	(1.903)	(1.424)
Constituição da provisão	(425)	(649)
Reversão da provisão	704	170
Saldo ao final do exercício	(1.624)	(1.903)

8. Propriedades para investimento

8.1 Descrição dos empreendimentos

Correspondente a 15% 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 nºs 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.

396.869	344.964
396.869	344.964

8.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2017	310.931
Aquisição de imóvel (loja C&A)	2.310
Gastos capitalizados ao valor contábil (loja C&A)	74
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	737
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	30.912
Saldo em 31 de dezembro de 2018	344.964
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	486
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	51.419
Saldo em 31 de dezembro de 2019	396.869

8.3 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

Empreendimento	31/12/2018				
	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.

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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)	129.537

(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.

9. Receita com locações

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de aluguéis	21.214	20.818
Receitas de estacionamento	4.876	4.536
Receitas de estrutura técnica	530	341
Receita de taxa de adesão	39	6
Receitas de taxa de transferência	155	166
	26.814	25.867

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, estrutura técnica, taxa de adesão e taxa de transferência, na proporção de 15% do empreendimento mencionado na nota explicativa nº 8. A unidade de locação do shopping center é a loja, pela qual o inquilino paga uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida de forma linearizada com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

10. Encargos e taxa de administração

	31/12/2019	31/12/2018
Taxa de administração - Fundo	1.804	1.641
	1.804	1.641

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,23% (duzentos e trinta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil Reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M, tendo como data base o mês e ano da constituição do FUNDO que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, acrescido do valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros. O valor de despesas de taxa de administração é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do sexto dia útil que antecede o pagamento e respeitado o disposto no parágrafo 7º do artigo 10 do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	148.117	105.772
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(51.419)	(30.912)
Ajuste a valor justo de cotas de fundos imobiliários	(53.361)	(32.061)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(279)	479
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	(42)	(881)
Outras retenções	14	22
Despesas operacionais não pagas	(30)	(811)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	43.000	41.608
(Constituição)/reversão de reserva para contingência	(1.714)	917
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(1.714)	917
Benfeitorias em imóveis	(400)	(672)
Aquisição de imóveis	-	(2.310)
Devolução de recursos retidos em exercícios anteriores	15	-
Recursos retidos para obras	(38)	(15)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo a serem aprovados em Assembleia Geral de Cotistas	(423)	(2.997)
Rendimentos apropriados	40.863	39.528
Rendimentos (a distribuir)	(5.734)	(6.685)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	6.685	6.809
Rendimentos líquidos pagos no exercício	41.814	39.652
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	175,34	166,27
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,03%	95,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	423	2.997

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

	31/12/2019		31/12/2018	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	238.477	50.330	238.477	50.330
Cotas de investimentos a integralizadas	238.477	50.330	238.477	50.330
Valor por cota (valor expresso em reais)		211,05		211,05

12.2 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve emissão de novas cotas.

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

12.3 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve amortização de cotas.

12.4 Reserva de contingência

Conforme estabelecido no regulamento, foi constituída Reserva de Contingência para arcar com as despesas extraordinárias do Shopping no valor de até 1% do patrimônio líquido do Fundo ou o valor de R\$ 300, o que for maior. Caso sejam utilizados os recursos existentes na Reserva de Contingência, o valor utilizado poderá ser reposto, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima descrito.

	31/12/2019	31/12/2018
Reserva de contingência	5.684	3.970
	5.684	3.970

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	148.117	105.772
Patrimônio líquido inicial	701.218	634.974
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	21,12%	16,66%

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

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Descontos concedidos	549	0,08%	542	0,08%
Despesas de auditoria interna do condomínio	99	0,01%	108	0,02%
Despesas de gerenciamento (parte relacionada)	993	0,14%	863	0,13%
Despesas de comissões (parte relacionada)	631	0,09%	434	0,07%
Despesas de condomínio (parte relacionada)	218	0,03%	143	0,02%
Despesas de fundo de promoção	12	0,00%	21	0,00%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	-	2	0,00%
Taxa de administração - Imóvel (parte relacionada)	1.021	0,14%	977	0,15%
Taxa de administração - Síndica (parte relacionada)	28	0,00%	27	0,00%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	58	0,01%	69	0,01%
Despesa legais	77	0,01%	108	0,02%
Taxa de administração - Fundo	1.804	0,25%	1.641	0,25%
Despesas de passivos contingentes	13	0,00%	24	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	685	0,09%	162	0,02%
	6.188	0,77%	5.121	0,69%
Patrimônio líquido médio do exercício		728.042		653.794

15. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

	31/12/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições a recolher (*)	410	374
	410	374

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

16. 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\$ 66 (2018 - R\$ 54) e como possível montam a R\$ 206 - (2018 - R\$ 10).

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.

17. 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.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nº 10 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 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.

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

Ativos	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	-	11.655	-	11.655
Cotas de fundo de Investimento Imobiliário	-	-	403.247	403.247
Propriedades para investimento	-	-	396.869	396.869
Total do ativo	-	11.655	800.116	811.771

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	-	9.638	-	9.638
Cotas de fundo de Investimento Imobiliário	-	-	349.886	349.886
Propriedades para investimento	-	-	344.964	344.964
Total do ativo	-	9.638	694.850	704.488

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 8 (Propriedades para investimento) e cotas de fundo de Investimento Imobiliário estão demonstradas na nota 5.2.

20. Outras informações

- 20.1** 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.
- 20.2** Devedores diversos no país no total de R\$ 38 (2018 - R\$ 50), referem-se substancialmente a valores retidos do repasse que o condomínio efetua mensalmente ao Fundo para pagamentos de obras.
- 20.3** Provisões e contas a pagar no total de R\$ 2.450 (2018 - R\$ 2.263), referem-se substancialmente a contas a pagar do condomínio e contas a pagar por serviços de gerenciamento do imóvel. A taxa de gerenciamento é de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor de mercado do Shopping Center (Open Market Value), respeitando-se o percentual de fração ideal detido pelo Fundo.
- 20.4** 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.
- 20.5** Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 5 de novembro 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.

21. 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

* * *