

Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII
Shopping Parque D.
Pedro

CNPJ: 07.224.019/0001-60

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

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º 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 Administradora 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. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação 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 do Fundo

Veja a Nota 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 97,21% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, premissas que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados 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, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo 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 critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 08 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade 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 Administradora 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.

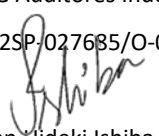
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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.

São Paulo, 07 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

.CRC 2SP.027685/O-0 F SP.


Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro**CNPJ: 07.224.019/0001-60****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	6.151	0,29%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	33.548	2,03%	55.530	2,61%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	36.786	2,22%	45.086	2,12%
Rendas de estacionamento a receber	6.1	1.720	0,10%	3.904	0,18%
Estrutura técnica a receber	6.1	1.194	0,07%	1.488	0,07%
Taxa de transferência a receber	6.1	48	0,00%	61	0,00%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(16.082)	(0,97%)	(18.606)	(0,88%)
Valores a receber	6.3	5.967	0,36%	4.243	0,20%
Outros valores a receber	19.2	3.505	0,21%	4.768	0,22%
Outros créditos		207	0,01%	240	0,01%
		66.893	4,04%	102.865	4,55%
Não Circulante					
Depósitos judiciais	15 (a)	39.472	2,39%	37.102	2,24%
		39.472	2,39%	37.102	2,24%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		169.487	10,25%	212.451	9,99%
Obras em andamento		69.647	4,21%	64.066	3,01%
Ajuste de avaliação ao valor justo		1.368.535	82,75%	1.761.705	82,88%
	7	1.607.669	97,21%	2.038.222	95,89%
Total do ativo		1.714.034	103,64%	2.178.189	100,44%
Passivo e Patrimônio líquido	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	9.145	0,55%	7.520	0,35%
Impostos e contribuições a recolher	14	1.302	0,08%	1.126	0,05%
Provisões e contas a pagar	19.3	7.569	0,46%	6.142	0,29%
Adiantamento por venda de imóveis	19.4	665	0,04%	283	0,01%
		18.681	1,13%	15.071	0,71%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Demandas judiciais	15 (b)	2.081	0,13%	440	0,02%
Depósitos judiciais	15 (a)	39.472	2,39%	37.102	1,75%
		41.553	2,51%	37.542	1,77%
Total do passivo		60.234	3,64%	52.613	2,48%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	181.995	11,00%	228.130	10,73%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(793)	(0,05%)	(632)	(0,03%)
Reserva de contingência	11.5	15.601	0,94%	13.181	0,62%
Lucros acumulados		1.456.997	88,10%	1.884.897	88,68%
Total do patrimônio líquido		1.653.800	100,00%	2.125.576	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.714.034	103,64%	2.178.189	102,48%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro**CNPJ: 07.224.019/0001-60****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas			
Receitas de aluguéis	8	100.028	115.405
Receitas de estacionamento	8	30.288	31.984
Receitas de estrutura técnica	8	1.120	1.828
Receitas de taxa de transferência	8	643	294
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	8	778	543
Receitas de multas rescisórias	8	922	2.677
Reversão (Provisão) para créditos em liquidação duvidosa	6.2	(1.239)	(3.038)
		132.540	149.693
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(36.900)	193.754
		(36.900)	193.754
Despesas			
Despesas de auditoria interna do condomínio	13	(6)	(76)
Despesas de gerenciamento	13	(3.419)	(4.817)
Despesas de comissões	13	(3.994)	(3.757)
Despesas de condomínio	13	(1.988)	(2.137)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(71)	(3)
Taxa de administração - Imóvel	13	(5.476)	(6.467)
Taxa de administração - Síndica	13	(161)	(178)
Despesas com empreendimento	13	(448)	-
		(15.563)	(17.435)
Resultado líquido de propriedades para investimento		80.077	326.012
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4.046	4.068
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(100)	(196)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		403	238
		4.349	4.110
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	13	(225)	(470)
Despesa legais	13	(65)	(60)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(1.572)	(1.843)
Despesas de passivos contingentes	13	(1.730)	(78)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(7.517)	323
		(11.109)	(2.128)
Lucro líquido do exercício		73.317	327.994
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	1.189.725	1.491.314
Lucro por cota integralizada - R\$		61,63	219,94
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		1.390,07	1.425,30

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro**CNPJ: 07.224.019/0001-60****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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 2022		197.717	(590)	6.144	1.697.648	1.900.919
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	30.413	-	-	-	30.413
Gasto com colocação de cotas	11.4	-	(42)	-	-	(42)
Reserva de contingência	11.5	-	-	7.037	(7.037)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	327.994	327.994
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(133.708)	(133.708)
Em 31 de dezembro de 2023		228.130	(632)	13.181	1.884.897	2.125.576
Cisão ocorrida em 31 de julho de 2024	11.2	(46.135)	201	(3.531)	(378.484)	(427.949)
Gasto com colocação de cotas	11.4	-	(362)	-	-	(362)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	73.317	73.317
Reserva de contingência	11.5	-	-	5.951	(5.951)	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(116.782)	(116.782)
Em 31 de dezembro de 2024		181.995	(793)	15.601	1.456.997	1.653.800

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro**CNPJ: 07.224.019/0001-60****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		99.144	120.472
Recebimento de receitas de estacionamento		32.332	31.377
Recebimento de receitas de estrutura técnica		1.165	2.342
Recebimento de receita de taxa de transferência		643	294
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		778	543
Recebimento de receitas de multas rescisórias		922	2.677
Pagamento de despesas de consultoria		(225)	(470)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(71)	(3)
Pagamento de despesas de condomínio		(1.988)	(2.137)
Pagamento de despesas de comissões		(3.031)	(3.756)
Pagamento de despesas legais		(65)	(60)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(1.546)	(1.840)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(6.502)	(5.436)
Pagamento de taxa de administração - Síndica		(161)	(178)
Caixa transferido para fins de cisão		(11.440)	-
Outros recebimentos (pagamentos) diversos		(3.861)	3.462
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(120)	(184)
Caixa líquido das atividades operacionais		105.974	141.385
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		4.046	4.068
Rendimentos de Renda Fixa - Repasse		403	238
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	7	(23.449)	(22.794)
Caixa líquido das atividades de investimento		(19.000)	(18.488)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	-	30.413
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	11.4	(362)	(42)
Rendimentos distribuídos	10	(115.157)	(132.842)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos		412	92
Caixa líquido das atividades de financiamento		(115.107)	(102.379)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(28.133)	20.518
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		61.681	41.163
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		33.548	61.681

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro

CNPJ: 07.224.019/0001-60

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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, 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 59,41% do Bloco 1-A e Bloco 2 do empreendimento denominado Shopping Parque Dom Pedro, situado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Santa Genebra, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem o empreendimento detidas pelo Fundo, podendo inclusive vendê-las, observando-se as formalidades estabelecidas no regulamento do Fundo.

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

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

O Fundo possui suas cotas registradas para negociação na B3, porém não houve negociação de cotas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 possuem o evento de cisão ocorrido em 31 de julho de 2024, conforme detalhado na nota explicativa 19.8. As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo em 07 de março de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro

CNPJ: 07.224.019/0001-60

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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".

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. 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 Shopping Parque D. Pedro

CNPJ: 07.224.019/0001-60

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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

	31/12/2024	31/12/2023
	33.548	55.530
	33.548	55.530

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

6. Contas a receber

6.1 Contas a receber

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

Contas a receber	31/12/2024	31/12/2023
(a) Aluguéis	36.786	45.086
(b) Estrutura técnica	1.194	1.488
(c) Estacionamento	1.720	3.904
(d) Taxa de Adesão	48	61
	39.748	50.539

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

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	12.189	15.404
Vencidos até 120 dias	2.311	3.300
Vencidos de 121 a 180 dias	371	838
Vencidos de 181 a 360 dias	1.356	3.718
Vencidos acima de 360 dias	15.048	12.554
Linearização (*)	8.473	14.725
	39.748	50.539

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
CNPJ: 07.224.019/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	31/12/2024			31/12/2023		
	Aluguéis a receber	Estrutura técnica a receber	Total	Aluguéis a receber	Estrutura técnica a receber	Total
Vencidos de 121 a 180 dias	(218)	-	(218)	(643)	(41)	(684)
Vencidos de 181 a 360 dias	(1.368)	(37)	(1.405)	(3.135)	(208)	(3.343)
Vencidos acima de 360 dias	(11.839)	(576)	(12.415)	(10.268)	(761)	(11.029)
Efeito vagão ("arrasto") (*)	(1.927)	(117)	(2.044)	(3.478)	(72)	(3.550)
	(15.352)	(730)	(16.082)	(17.524)	(1.082)	(18.606)

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

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	(18.606)	(15.568)
Créditos baixados (perdas com aluguéis)	3.763	-
Reversão / (constituição) da provisão	(1.239)	(3.038)
Saldo ao final do exercício	(16.082)	(18.606)

6.3 Valores a Receber

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Administradora do Shopping realizou a compra da carteira de títulos inadimplentes do Condomínio visando a estratégia de recebimento e aumento de receita. Além disso, realizou retenções de aluguéis para acompanhamento de fluxo de caixa do Shopping.

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.276
Compra de inadimplência	324
Recuperação de inadimplência	(35)
Retenção de aluguéis	(322)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	4.243
Compra de inadimplência	3.071
Saldo transferido por cisão	(1.347)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	5.967

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos

	Valor justo de 31/12/2024	Valor justo de 31/12/2023
Correspondente a 59,41% (2023 - 74,47%) do Bloco 1-A e Bloco 2 do empreendimento denominado Shopping Parque Dom Pedro, situado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Santa Genebra, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, registrado sob as matrículas n.º 126.946, 126.947 e 118.068 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas, pertencente à Parque Dom Pedro Shopping S.A. O empreendimento foi construído em uma área total de 185.894,45 m², que possui atualmente uma área bruta locável de 127.158,99 m², e aproximadamente 428 espaços de uso comercial, além de estacionamento com 7.815 vagas.	1.607.669	2.038.222
	1.607.669	2.038.222

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.820.947
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	22.794
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias não liquidadas)	727
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	193.754
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.038.222
Cisão em 31 de julho de 2024	(417.102)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias liquidadas)	23.449
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(36.900)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.607.669

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
CNPJ: 07.224.019/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

7.3 Avaliação a valor justo					
31/12/2024					
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Parque Dom Pedro	(a)	1,0225%	10 anos	11,50% a.a.	8,00% a.a.
31/12/2023					
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Parque Dom Pedro	(a)	5%	10 anos	11,25% 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 dezembro de 2024 e 2023, e aprovados pela administração em janeiro de 2025 e 2024, 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.

8. Receita com locações, estacionamento e estrutura técnica

	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de aluguéis	100.028	115.405
Receitas de estacionamento	30.288	31.984
Receitas de estrutura técnica	1.120	1.828
Receitas de taxa de transferência	643	294
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	778	543
Receitas de multas rescisórias	922	2.677
	133.779	152.731

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, estrutura técnica, taxa de adesão e taxa de transferência, na proporção de 59,41% (2023 - 74,47%) do empreendimento mencionado na nota explicativa 7. A unidade de locação do shopping center é a loja, pela qual o inquilino paga uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida de forma linearizada com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração - Fundo	1.572	1.843
	1.572	1.843

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

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

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado 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
CNPJ: 07.224.019/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	73.317	327.994
Inadimplência com rendas	(4.891)	4.975
Valores a receber	5.990	5.027
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	36.900	(193.754)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	1.239	3.037
Demandas judiciais	1.730	78
Despesas operacionais não pagas	8.448	(6.612)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	122.733	140.745
Constituição de reserva para contingência	(5.951)	(7.037)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo (*)	(5.951)	(7.037)
Rendimentos declarados	116.782	133.708
Rendimentos (a pagar)	(9.145)	(7.520)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	7.520	6.654
Rendimentos líquidos pagos no exercício	115.157	132.842
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	96,79	89,08
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,15%	95,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	5.951	7.037

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

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.189.725	181.995	1.491.314	228.130
Cotas de investimento integralizadas	1.189.725	181.995	1.491.314	228.130
Valor por cota (valor expresso em reais)		152,97		152,97

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

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

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 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	31/12/2023
Gastos com colocação de cotas	793	632
	793	632

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor total de R\$ 362 (2023 - R\$ 42), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
CNPJ: 07.224.019/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

11.5 Reserva de contingência

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

	31/12/2024	31/12/2023
Reserva de contingência	15.601	13.181
	15.601	13.181

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo constituiu reserva de contingência no valor de R\$ 5.951 (2023 - R\$ 7.037).

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	73.317	327.994
Patrimônio líquido inicial	2.125.576	1.900.919
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	30.413
Gastos com colocação de cotas	(362)	(42)
Total das adições/deduções	(362)	30.371
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	3,45%	16,98%

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

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria interna do condomínio	6	0,00%	76	0,00%
Despesas de gerenciamento	3.419	0,18%	4.817	0,25%
Despesas de comissões	3.994	0,21%	3.757	0,20%
Despesas de condomínio	1.988	0,10%	2.137	0,11%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	71	0,00%	3	0,00%
Taxa de administração - Imóvel	5.476	0,28%	6.467	0,34%
Taxa de administração - Síndica	161	0,01%	178	0,01%
Despesa legais	65	0,00%	60	0,00%
Despesas de consultoria	225	0,01%	470	0,02%
Taxa de administração - Fundo	1.572	0,08%	1.843	0,10%
Despesas de passivos contingentes	1.730	0,09%	78	0,00%
Despesas com empreendimento (Shopping Floripa)	448	0,02%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	7.517	0,39%	-	-0,02%
	26.672	1,37%	19.886	1,01%
Patrimônio líquido médio dos exercícios		1.945.977		1.912.548

14. Tributação

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

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

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

	31/12/2024	31/12/2023
Impostos e contribuições a recolher (*)	1.302	1.126
	1.302	1.126

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

15. Depósitos e Demandas judiciais

(a) Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo detém depósito judicial no montante de R\$ 39.472 (2023 - R\$ 37.102) referente a ação que discute a obrigatoriedade de retenção de imposto de renda sobre rendimentos. Em virtude de um acordo entre cotistas, os recursos utilizados para realização de depósito para fazer face a uma eventual exigibilidade do tributo foram retidos de um cotista, que se comprometeu por todo e qualquer risco associado a referido processo, que ainda se encontra em curso. Assim, o depósito caso revertido será devolvido a este cotista.

(b) Demandas judiciais

	31/12/2024	31/12/2023
Demandas judiciais - probabilidade de perda: provável	2.081	440
Demandas judiciais - probabilidade de perda: possível	32.065	446.493

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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

Conforme Fato Relevante datado de 28 de março de 2023 a Administradora tomou conhecimento de Auto de Infração lavrado contra o Fundo que visa à cobrança de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e Multa por ausência de envio de obrigações acessórias no montante de R\$ 399.566. A Receita Federal do Brasil seguiu o entendimento proferido pela CVM no Ofício nº 16/2021/CVM/SSE, de 18/06/2021, de que o Fundo estaria sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas em virtude do descumprimento do disposto no artigo 2º, da Lei nº 9.779/1999. A Administradora reforça aos cotistas e ao mercado em geral que entende que o Fundo não se enquadra no artigo 2º, da Lei nº 9.779/1999, razão pela qual têm tomado todas as medidas cabíveis contra a referida autuação fiscal. Em 22 de dezembro de 2023, a Administradora protocolou a 2ª instância de defesa em conjunto com o escritório de advocacia contratado. O valor da causa atualizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 431.216 e a probabilidade de perda foi avaliada como possível pelos assessores jurídicos.

Em 10 de outubro de 2024 foi divulgado novo Fato Relevante, informando que o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF") decidiu por unanimidade o êxito em favor do Fundo na contestação frente ao Auto de Infração lavrado contra o Fundo. A Administradora esclarece que cabe recurso frente a decisão supracitada em favor do Fundo por parte da Receita Federal no âmbito administrativo.

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nº 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

31/12/2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	33.548	-	-	33.548
Propriedades para investimento	-	-	1.607.669	1.607.669
Total do ativo	33.548	-	1.607.669	1.641.217
31/12/2023				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	55.530	-	-	55.530
Propriedades para investimento	-	-	2.038.222	2.038.222
Total do ativo	55.530	-	2.038.222	2.093.752

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

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 Outros valores a receber no total de R\$ 3.505 (2023 - R\$ 4.768), referem-se substancialmente a valores repassados mensalmente para pagamentos de obras. As retenções acontecem apenas para fins de fluxo de caixa.

19.3 Provisões e contas a pagar

	31/12/2023	31/12/2022
(a) Obras em andamento	1.236	5.869
(b) Serviços de gerenciamento de shopping	516	1.666
(c) Outras provisões e contas a pagar	5.817	(1.393)
	7.569	6.142

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

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

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

19.4 O saldo de adiantamento por venda de imóveis no montante de R\$ 665 (2023 - R\$ 283) refere-se a um adiantamento da venda da fração ideal de uma parte do terreno detido pelo Fundo. Em 04 de janeiro de 2021 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar a alienação da fração ideal do terreno correspondente à parcela da área não construída do imóvel para exploração no imóvel de empreendimento distinto ao Shopping, o qual deverá oferecer sinergia comercial às atividades do Shopping.

19.5 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.6 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro
CNPJ: 07.224.019/0001-60
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

- A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2025.
- Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 19.7 Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de julho de 2024 foi aprovada a a Cisão parcial do patrimônio líquido do Fundo, com base no fechamento de 31 de julho de 2024, com versão da parcela cindida representando: (i) 17,541% (dezessete inteiros e quinhentos e quarenta e um milésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo para a CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PDP ALLOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE, inscrita no CNPJ sob o nº 55.315.760/0001-80; e (ii) 2,682% (dois inteiros e seiscentos e oitenta e dois milésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo à CLASSE ÚNICA DO PDP INVESTMENT FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 55.314.110/0001-10, ambos administrados e geridos pela Administradora ("FII Allos", "FII PDP Investment" e "Cisão", respectivamente), com a redução do patrimônio líquido do Fundo em 20,223% (vinte inteiros e duzentos e vinte e três por cento), de acordo com as premissas abaixo relacionadas:
- a. Foi cancelada a totalidade das cotas de emissão do Fundo detidas pelo FII Allos e pelo FII PDP Investment, em decorrência do recebimento de parcela cindida equivalente ao total das suas participações;
- b. A incorporação da parcela cindida do Fundo, pelo FII Allos e FII PDP Investment, está condicionada à aprovação assemblear da incorporação, com a subsequente incorporação da parcela cindida pelo FII Allos e FII PDP Investment, respectivamente.
- c. Fica aprovado que, a partir da Data da Cisão, todos os direitos e obrigações dos Cotistas Retirantes foram sucedidos ao respectivo fundo incorporador. O pagamento, pelo Fundo, de todos os custos, (incluindo, sem limitação, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e emolumentos notariais) que serão incorridos pelos cotistas e pelo Fundo no âmbito da cisão do Fundo, sendo certo que a Administradora deduzirá os eventuais custos incorridos do caixa que compõe a parcela cindida do FII Allos e do FII PDP Investment, respectivamente, na proporção de suas participações na parcela cindida.

- 19.8 Após a cisão, o patrimônio líquido do Fundo e dos novos fundos foram refletidos da maneira descrita abaixo:

Antes da cisão

Nome do Fundo	Quantidade de cotas	Valor do patrimônio líquido
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro	1.491.314	2.116.148

Após a cisão

Nome do Fundo	%cisão	Qtde de cotas	Valor do patrimônio líquido
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro	79,78%	1.189.725	1.688.199
PDP Allos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	17,54%	261.598	371.203
PDP Investment Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	2,68%	39.991	56.747
Total	100%	1.491.314	2.116.148

- 19.9 No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve alteração no regulamento do Fundo.
20. Eventos subsequentes
- 20.1 Após 31 de dezembro de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *