

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII PARQUE D. PEDRO SHOPPING CENTER

Dezembro - 2025

CNPJ: 10.869.155/0001-12



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
07	Análise Gráfica
11	Fotos do Empreendimento
18	Demonstração de Resultados
19	Distribuição Mensal
20	Mercado Secundário
21	Updates
25	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

INFORMAÇÕES

Objeto e Perfil do Fundo

O Fundo tem como objetivo gerar valor por meio da participação em um dos principais ativos comerciais do Brasil: o Shopping Parque D. Pedro, localizado em Campinas (SP). Com cerca de 12% de participação no empreendimento, o Fundo busca retorno consistente através da locação das áreas de sua titularidade, além de oportunidades de valorização com a eventual venda de frações do imóvel e o desenvolvimento de novos empreendimentos integrados ao shopping. Trata-se de uma estratégia focada em ativos consolidados, com potencial de crescimento e geração de receita de longo prazo.

O Shopping Parque D. Pedro é o maior complexo comercial da América Latina em área contínua e atende uma região que engloba 20 municípios ao redor de Campinas. Com um mix diversificado, o empreendimento reúne marcas nacionais e internacionais, além de opções variadas de lazer, gastronomia, serviços, um centro de convenções e marketplace.

Localizado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, no bairro Santa Genebra, Campinas (SP), o shopping é gerenciado pela ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA, responsável pela administração operacional.

Esse investimento oferece exposição estratégica em um mercado regional importante, com potencial consistente de geração de receita para o fundo.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações acesse o nosso [mailing](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

19/06/2009

Quantidade de Emissões

3

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

0,23% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundoⁱ

Gerenciadora

ALIANSCA ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.

Taxa de Gerenciamento

4,00% ao mês sobre a receita de aluguel

Comissão Anual de Gestão do Ativo

0,25% do valor de mercado.

Cotistas

3.166

Patrimônio Líquido

R\$ 638.058.845,10

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 42,830635

Quantidade de Cotas

14.897.254

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

ⁱ Observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 ajustado pelo IGP-M. A Taxa de Administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

NOTA DA ADMINISTRADORA

O ano de 2024 foi marcado pelos 02 acontecimentos principais abaixo:

1. Caso Ofício Receita Federal:

A Receita Federal do Brasil seguiu o entendimento proferido pela CVM no Ofício n.º 16/2021/CVM/SSE, de 18/06/2021, de que o Fundo em questão ("FII PQDP"), bem como o fundo investido, o FII Shopping Parque D. Pedro ("FII SHDP"), estariam sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas em virtude do descumprimento do disposto no artigo 2º, da Lei n.º 9.779/1999, conforme Fato Relevantes datados de [28/03/2023](#) e [30/03/2023](#).

Entretanto, no último mês, já dentro do 4º trimestre de 2024, no [Comunicado a Mercado](#), a Administradora informou 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, que visava à cobrança de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e multa por ausência de envio de obrigações acessórias proferido pela Receita Federal e complementar ao Ofício de 18/06/2021 lavrado pela CVM de n.º 16/2021/CVM/SSE, e esclareceu que a decisão supracitada em favor do Fundo por parte da Receita Federal no âmbito administrativo ainda cabe recurso.

2. Cisão:

A Administradora publicou [Consulta Formal](#), à pedido de cotistas majoritários do Fundo, conforme [Fato Relevante](#), com o objetivo de deliberar em Assembleia Geral Extraordinária de cotista a cisão parcial das cotistas majoritárias do Fundo - na qual restou [APROVADA](#) - em prol de: 1) Manter as atuais frações ideais de Investimento no Imóvel, conforme gráfico abaixo, e 2) Reduzir o risco de nova autuação pelo suposto descumprimento do disposto no artigo 2º, da Lei n.º 9.779/1999 (Jan/2018 – Dez/2021), porém sem implicar qualquer reconhecimento da posição adotada pela Receita Federal do Brasil no auto de infração.

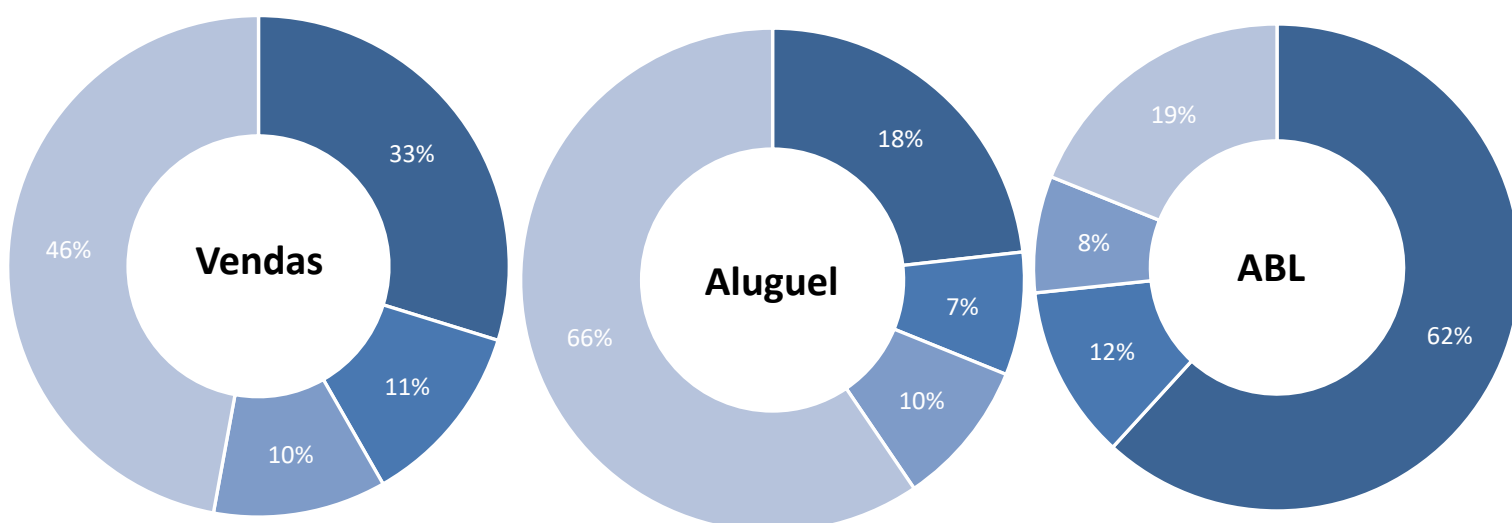
Com a redução do Patrimônio Líquido do Fundo em 60,064%, dada cisão das majoritárias, o Fundo deixaria de deter participação de 20,223% das cotas do FII SHDP, que também foi autuado pela Receita Federal, e reduziria apenas 2,995% de sua participação na propriedade do imóvel.

A [Proposta da Administradora](#) possui outras e demais informações quanto ao assunto.

Por último, a Administradora informa que os índices do Relatório Mensal são base – caixa.

NOTA DA ADMINISTRADORA

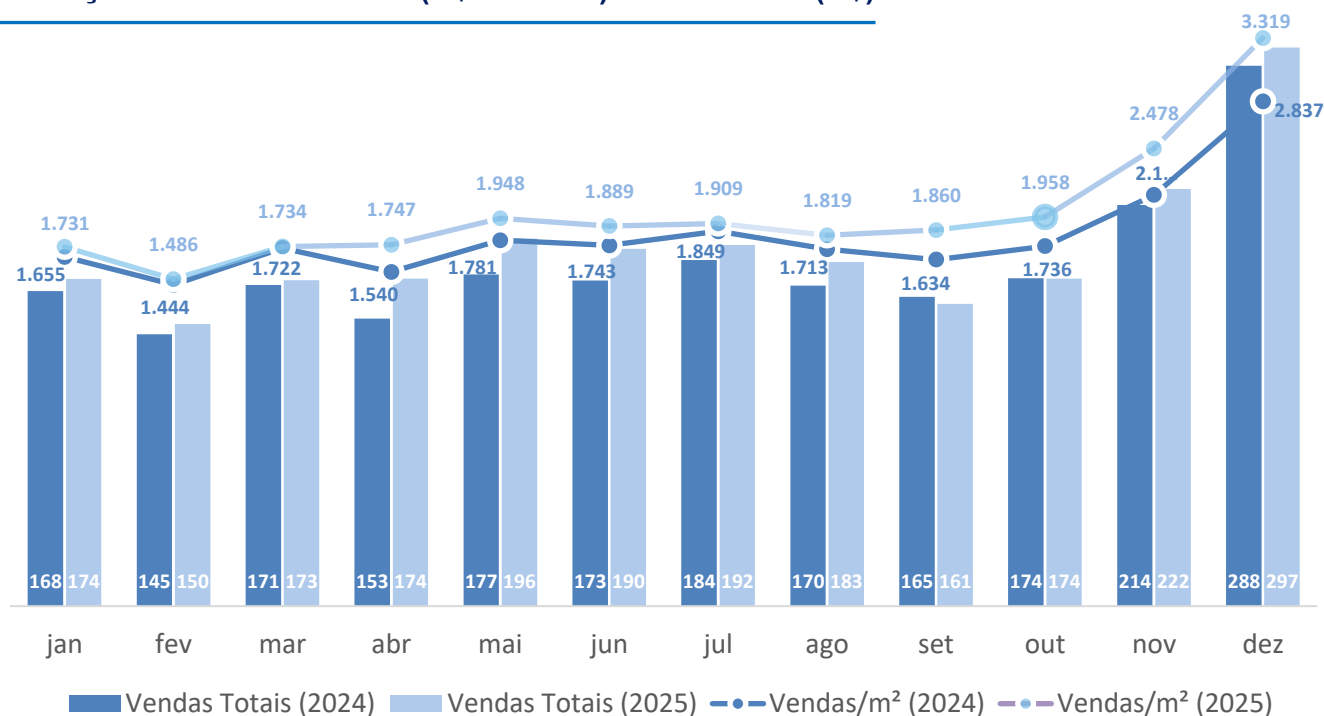
Principais Indicadores



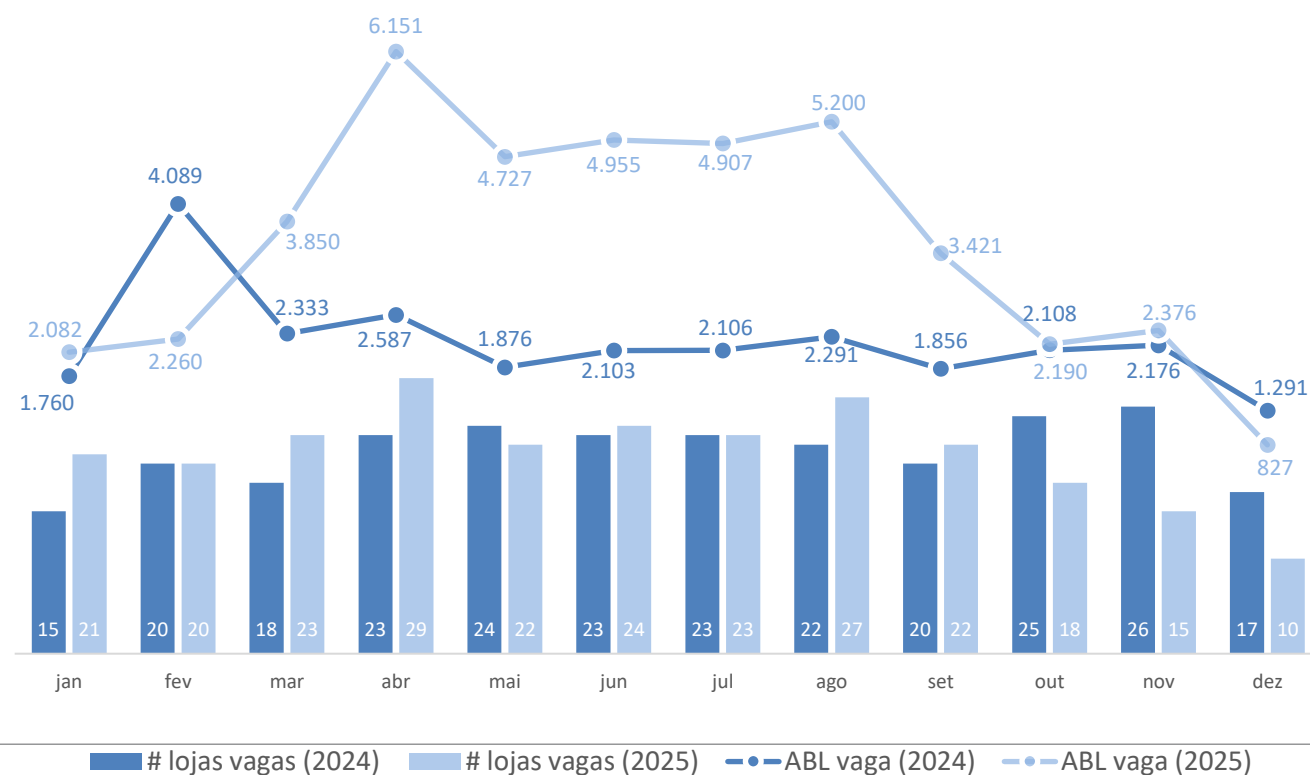
Ficha Técnica

Ficha Técnica	
Ano de construção	2002
Localização	Campinas - SP
Área do terreno (m²)	476 mil
ABL (m²)	126.267
Total de lojas	383
Vagas de estacionamento	8.000
Venda total em 2025 (R\$)	2.267.490.335

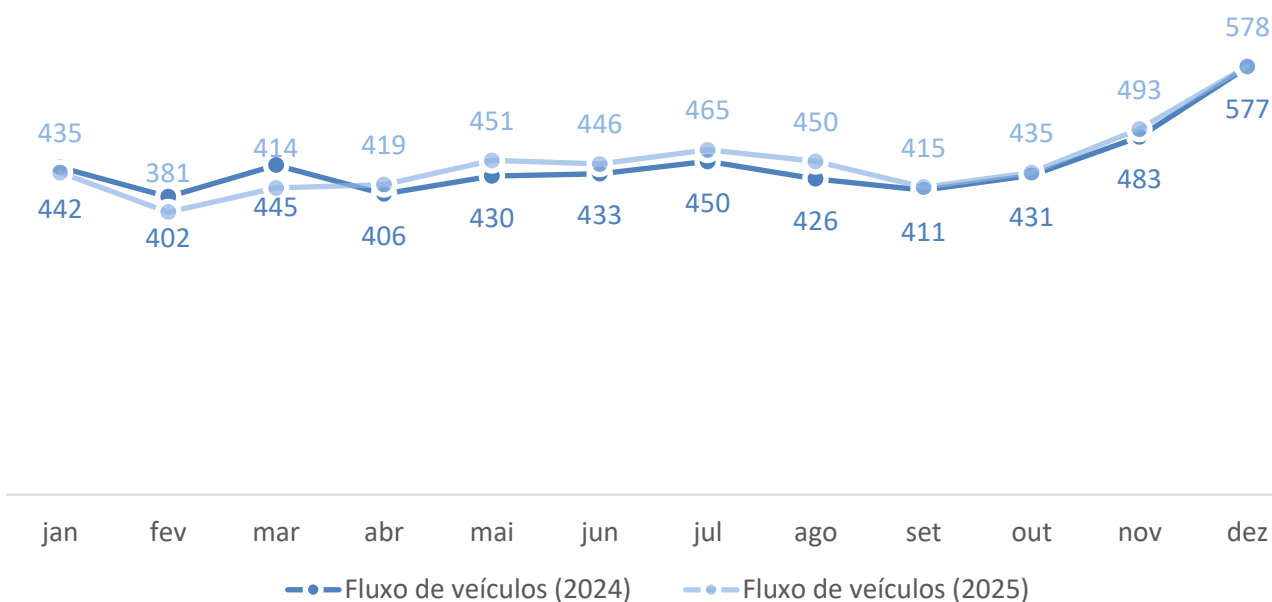
Evolução de Vendas Totais (R\$ Milhões) e vendas/m² (R\$)



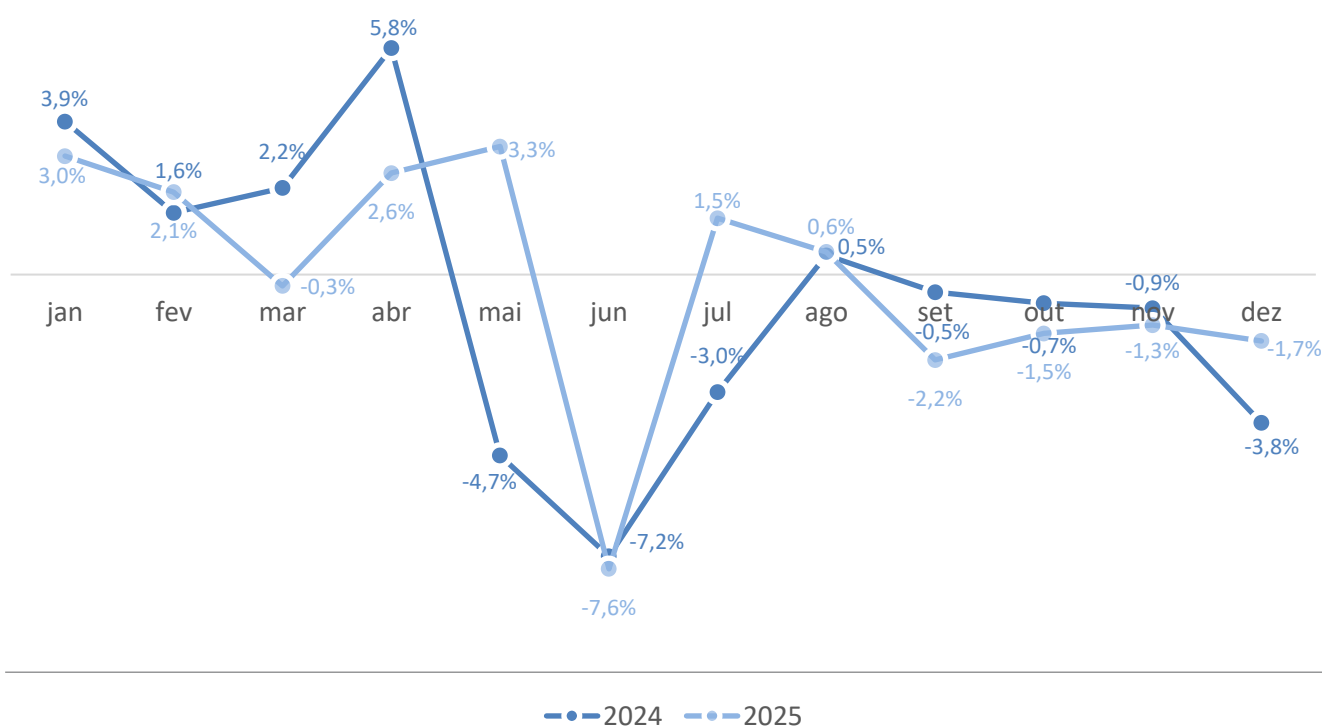
Quantidade de lojas vagas vacância (m²)



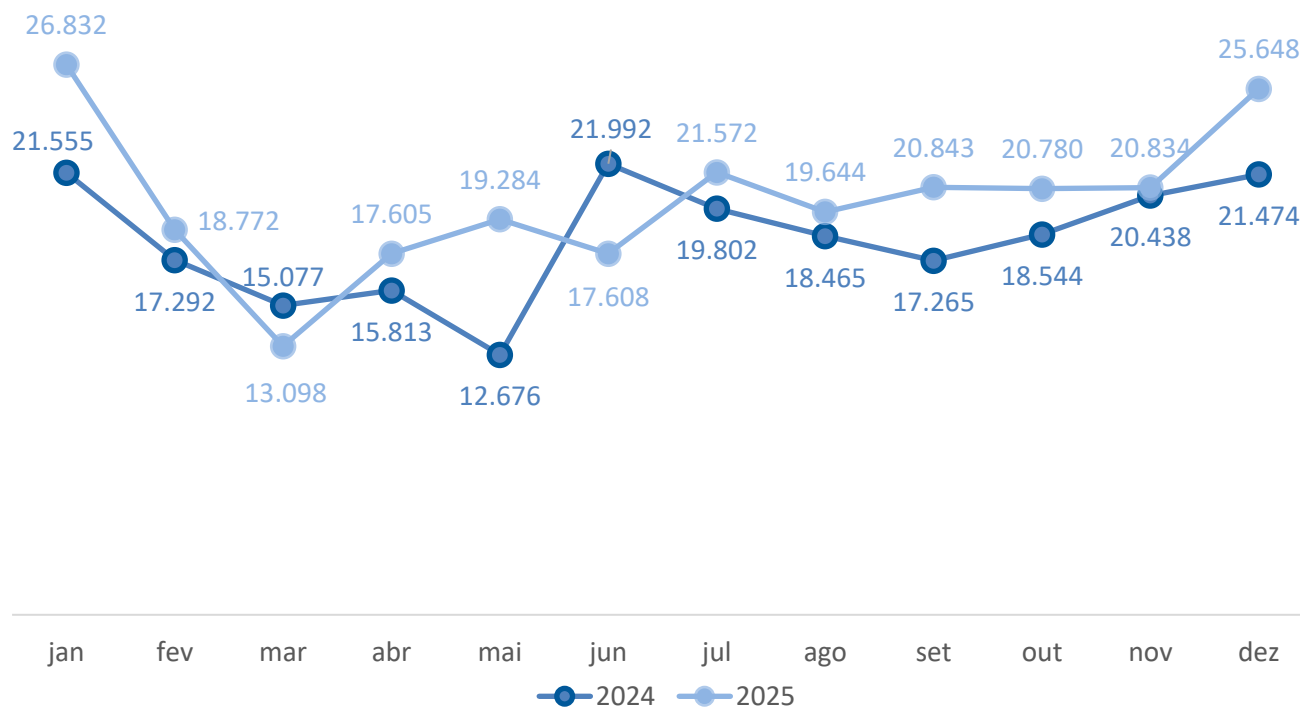
Evolução do Fluxo de veículos (mil)



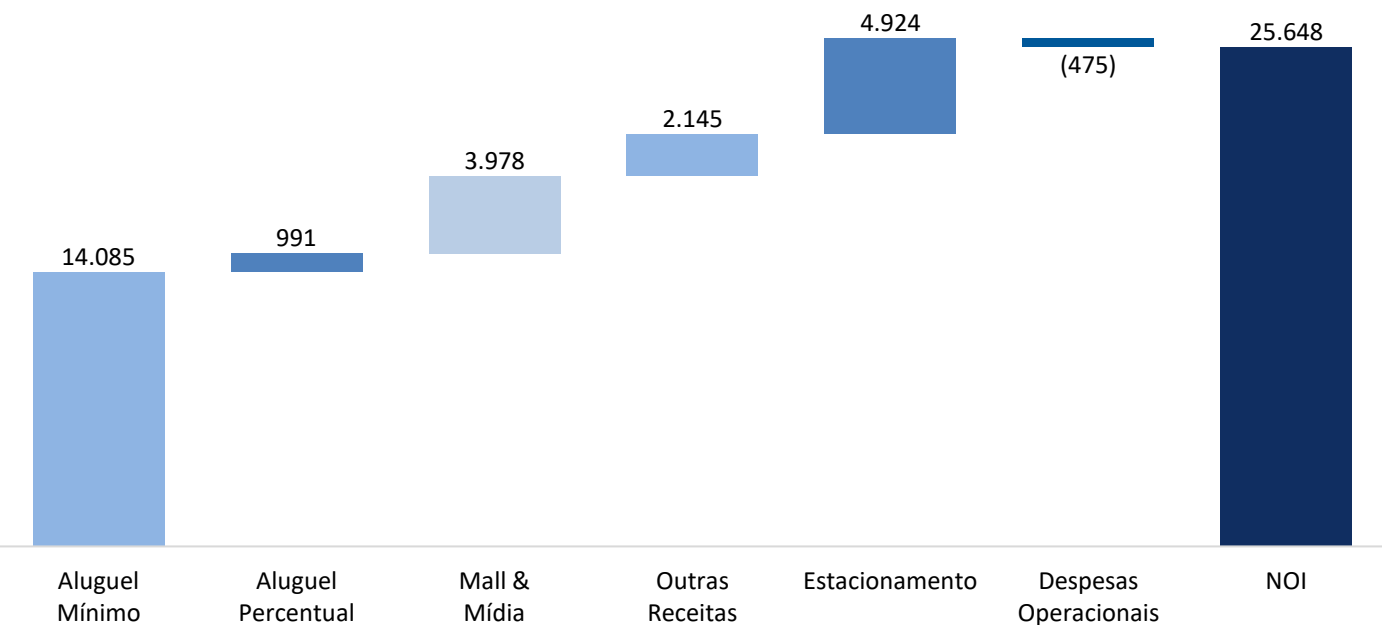
Evolução da Inadimplência líquida de Aluguel (%)



Evolução do NOI¹ (Net Operating Income)

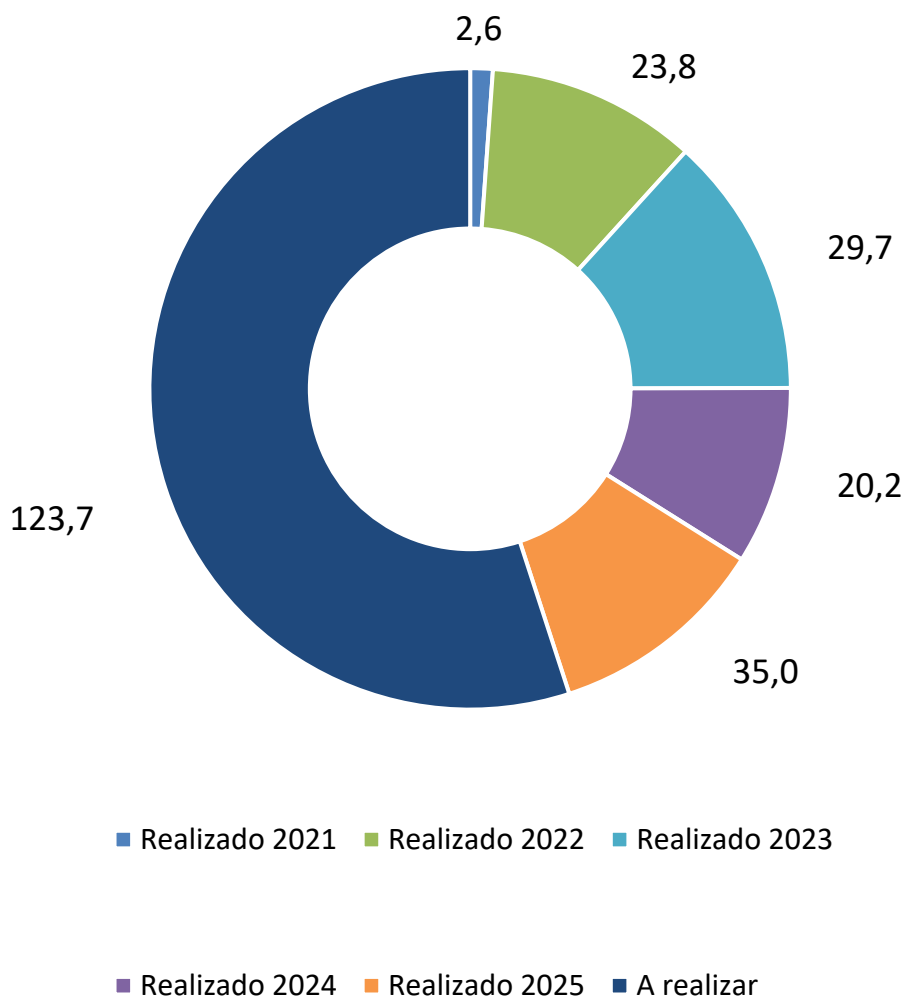


Evolução do NOI¹ (Net Operating Income) (R\$ mil)



¹ Os indicadores do NOI, levam em conta a data-base Caixa.

Evolução do CAPEX (Milhão) – 100% do Empreendimento Shopping Parque D. Pedro



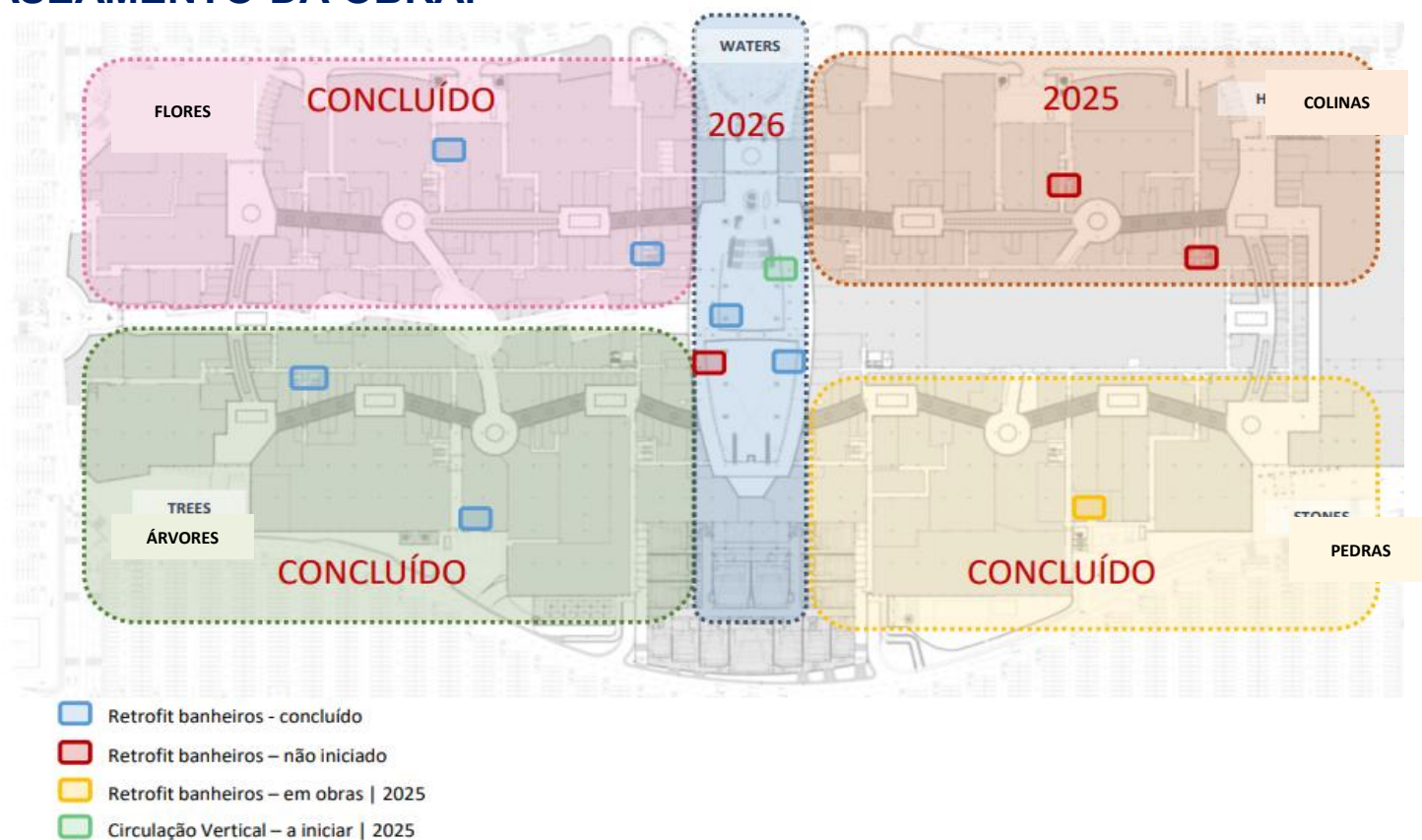
No último dia 08 de dezembro de 2023, a Administradora divulgou o Termo de Apuração da consulta formal datada de 22/11/2023 em que aprovou a rerratificação da Assembleia Geral de Cotistas datada de 04 de abril de 2022, na qual aprovava a expansão e revitalização do Empreendimento denominado Parque Dom Pedro Shopping no valor total aproximado de R\$ 200.000.000,00 referente a 100% do empreendimento, confirmando que a Administradora poderia deliberar por realizar futuras emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas à fração ideal da participação do Fundo no empreendimento, equivalente ao montante total de R\$ 60.115.668,00 ("Capital Autorizado").

Portanto, em 04/12/2023, se deu início a 4ª emissão de cotas para fazer jus ao montante total de até R\$ 12.001.320,00, restando ainda o valor de R\$ 48.114.348,00. A 4ª emissão foi realizada e finalizada em 29 de dezembro de 2023.

SHOPPING VISTO DE CIMA



FASEAMENTO DA OBRA:



No ano de 2024 foi concluída a entrada de Pedras, restando agora apenas a entrada das Colinas.



Além da entrega da entrada das Pedras, também foram realizadas algumas benfeitorias no ativo.



Como, por exemplo, a comunicação visual, recapeamento do estacionamento e o paisagismo do shopping, conforme fotos de antes e depois abaixo:



Eventos e Campanhas em Dezembro/25

Natal Sinta o Encanto – Concorra a 6 Tera Comfortline



PROMOÇÃO
NATAL
SINTA O ENCANTO
De 14/11 a 31/12

Concorra a 6
Tera Comfortline*

CONFIRA OS GANHADORES

INTRODUCIDO
Germânica

*1 prêmio por CPF

Sorteio todo mês – Que tal uma bike da Lev para começar bem o ano?



*E se essa rotina
fosse a sua?*

Participe do sorteio de uma E-Bike
e transforme pequenos trajetos
em grandes momentos.

Acesse o app Parque Dom Pedro e confira.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25	Dez/25
Propriedades para Investimento	2.555.607	3.422.525	2.093.806	2.634.738	2.490.481
Outros Ativos Financeiros	69.450	118.422	207.425	223.239	210.573
Despesas Operacionais	-92.857	51.467	-141.134	-100.614	-21.864
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.567.607	3.622.968	2.189.344	2.769.645	254.354.561
Ajustes	-699.036	-1.849.283	-122.571	-800.666	-251.607.946
Reserva de Contingência	5.769	-88.684	-103.339	-98.449	-137.331
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	18,64	15,86	18.48	17,60	0,18
Resultado Líquido	1.874.340	1.685.001	1.963.435	1.870.530	2.609.284

*Reserva de contingência está sendo utilizada para pagamento das obras

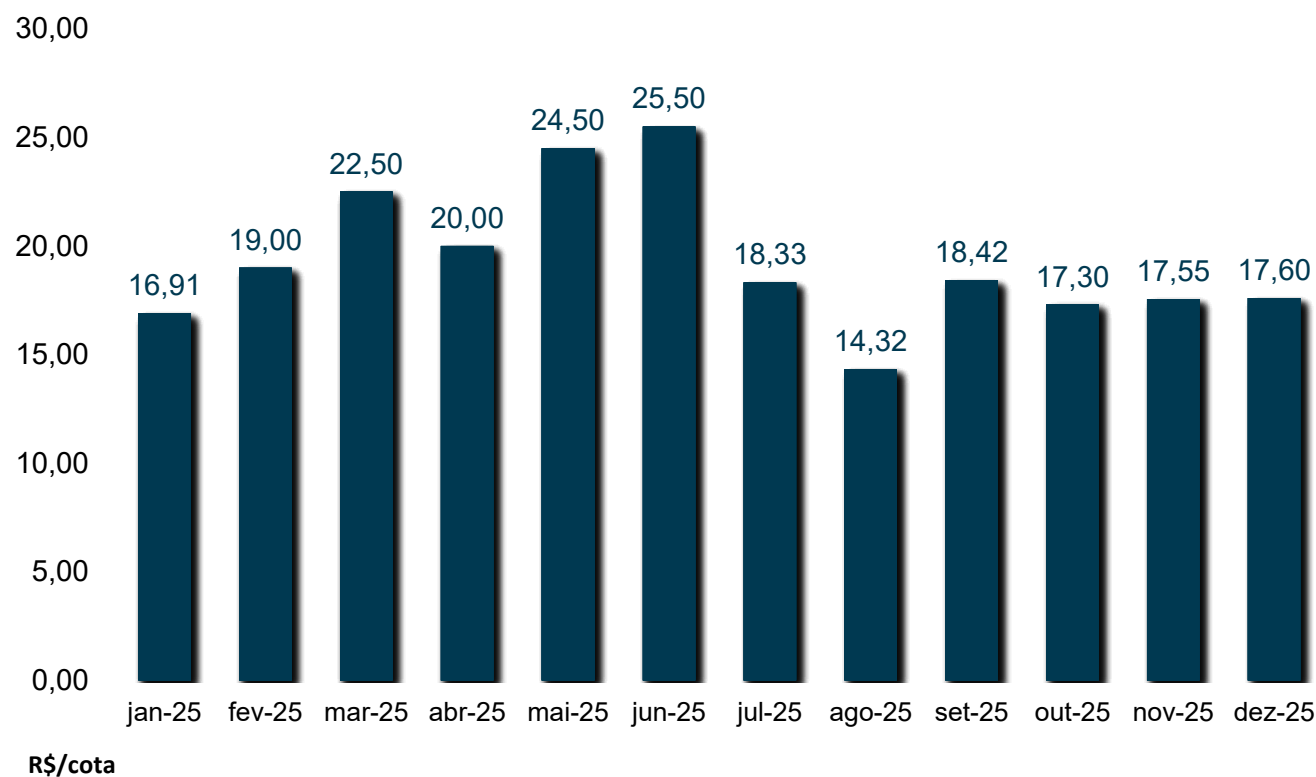
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/284573/PARQUE_DOM_PEDRO_SHOP_CENTER_FII

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

O Fundo deverá distribuir no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

- **Data base:** 30/12/2025
- **Data de pagamento:** 20/01/2026
- **Rendimento:** 17,601842676
- **Mês de competência:** Nov/25
- **Mês de pagamento:** Jan/26

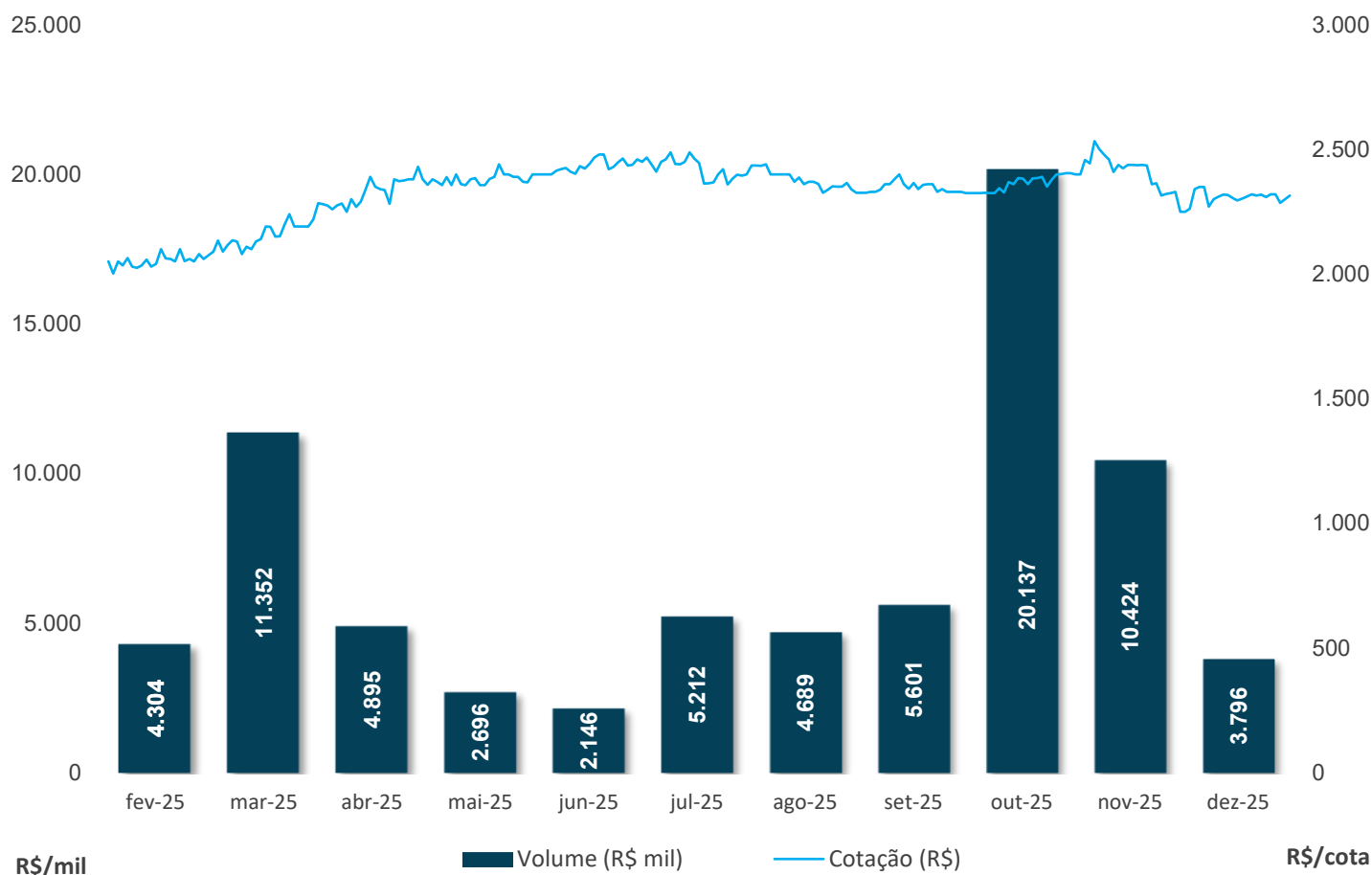


MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do FII Parque Dom Pedro Shopping Center (PQDP11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão.

- **Cotas negociadas:** 1.625
- **Cotação de fechamento:** R\$ 2.349,00
- **Volume:** R\$ 3.796.296,67
- **Mês de referência:** Dez/25

Fonte: Economática



UPDATES

01/12/2025 – [Fato Relevante](#) aquisição da fração ideal de 25,86% do empreendimento Shopping Parque Dom Pedro, localizado em Campinas – SP, cujo valor total é de R\$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), por meio do qual o fundo adquiriu aproximadamente 53% da fração ofertada acima mencionada, correspondendo o valor de R\$ 332,954,293.32 (trezentos e trinta e dois milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e noventa e três reais e trinta e dois centavos), enquanto o outro sócio do empreendimento exerceu o direito sobre a parcela remanescente.

21/08/2025 – [Fato Relevante](#) divulgando nova emissão de cotas para fazer frente a continuidade das obras aprovada na AGE do ano de 2022.

03/06/2024 – [Fato Relevante](#) A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas aprovou, com 60,307% dos votos, a cisão parcial do Fundo, baseada na posição de fechamento de 31 de maio de 2024. Como resultado, parte dos ativos e passivos do Fundo foi transferida para os Fundos de Investimento Imobiliário PDP Allos e PDP Investment Fund, reduzindo o patrimônio líquido do Fundo e cancelando 151.242 cotas. O Fundo agora detém diretamente 12,005% do imóvel e deixou de ser cotista do Fundo PDP.

30/04/2024 – [Fato Relevante](#) A Administradora recebeu uma solicitação de convocação para uma Assembleia Geral Extraordinária de cotistas que possuem cerca de 60,06% das cotas do Fundo. A solicitação foi validada e as pautas foram analisadas pela equipe jurídica. A Administradora manterá os cotistas e o mercado informados sobre os desdobramentos.

30/03/2023 – [Fato Relevante](#) informando que a Administradora tomou ciência de Auto de Infração lavrado contra o Fundo, que visa à cobrança de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e Multa por ausência de envio de obrigações acessórias no montante de R\$ 135.824.459,71. Ademais, a Administradora tomará todas as medidas cabíveis contra a referida autuação fiscal e permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

28/03/2023 – [Fato Relevante](#) informando que a Administradora tomou ciência de Auto de Infração lavrado contra o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PARQUE DOM PEDRO – FII que visa à cobrança de IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e Multa por ausência de envio de obrigações acessórias no montante de R\$ 399.565.601,49. Ademais, a Administradora tomará todas as medidas cabíveis contra a referida autuação fiscal e permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIs listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

DISCLAIMER

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório. Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

btgpactual.com

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

