



Fundo de Investimento Imobiliário
Parque D. Pedro Shopping Center
(PQDP11)

Informações



Objeto e Perfil do Fundo

Exploração de sua participação correspondente a 15% do Shopping Parque D. Pedro, proveniente da cisão parcial do FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem o empreendimento detidas pelo Fundo, podendo, inclusive, vendê-las. O Fundo poderá adquirir cotas de emissão do Fundo original.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

i Observado o valor mínimo mensal de R\$20,000.00 ajustado pelo IGPM. 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.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo
19/0830.883.815,84

Quantidade de Emissões
2

Taxa de Administração
0,23% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gerenciadora
Unishopping Consultoria

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
4.257

Patrimônio Líquido
R\$830.883.815,84

Valor Patrimonial/Cota
R\$3.484,13

Quantidade de Cotas
238.477

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

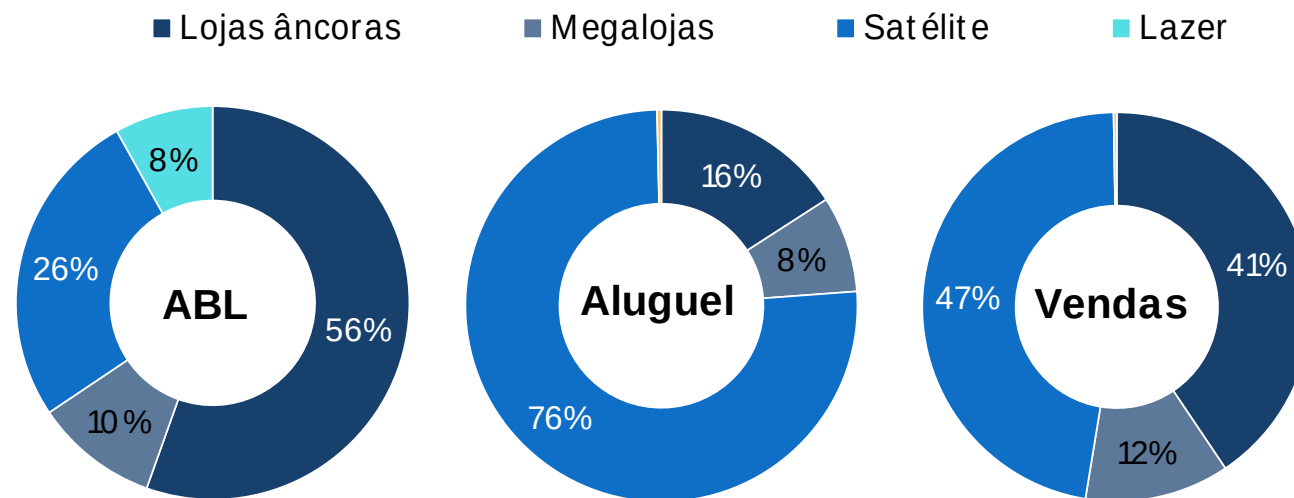
Nota da Administradora

O Fundo possui 288.672 cotas, que correspondem à 20,22%, do FII Shopping Parque D. Pedro que, por sua vez, detém 74,47% do imóvel Shopping Parque Dom Pedro. O Fundo também é proprietário de 15% do empreendimento denominado “Shopping Parque D. Pedro”, integralmente finalizado e destinado à exploração comercial por meio da locação de suas atuais lojas. O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, São Paulo | SP, e é administrado pela Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.

O Shopping Parque D. Pedro também é referência como empreendimento sustentável. Foi o primeiro do setor no Brasil a receber certificações por seus Sistemas de Gestão Ambiental (norma ISO 14001) e de Gestão de Segurança & Saúde (Norma OHSAS 18001), que atestam a qualidade e as boas práticas implementadas nestas áreas.

A Administradora esclarece que teve que um pequeno atraso para recebimento dos relatórios gerenciais pela Administração do Shopping, de forma que foram reprocessados os fechamentos contábeis do FII Parque Dom Pedro. Por conta da pandemia do Covid-19, o shopping permaneceu fechado por cerca de 4 meses à pedido da Prefeitura desde março de 2020, período responsável por ocasionar impactos diretos na rentabilidade do Shopping e consequentemente sobre o Fundo. Desta forma, o Fundo não distribuiu rendimentos desde maio, dado que o mesmo não aferiu resultado nos meses de mar/20 à jul/20 com o objetivo de proteger o patrimônio do Fundo e dos cotistas.

Segmentação de Outubro/2020



Ficha Técnica

- Ano de construção: 2002
- Localização: Campinas - SP
- Área do terreno : 476 mil m²
- Área construída : 193 mil m²
- Área bruta locável (ABL): 127 mil m²
- Total de lojas: 390
- Vagas de estacionamento: 8.000
- Vendas totais (2019): R\$ 1,6 bilhão
- Fluxo de pessoas (2019): 19 milhões

Principais Indicadores – Outubro/2020

- Vendas totais dos lojistas: R\$ 114 milhões
- Aluguel mínimo líquido de desconto: R\$ 6.456.381
- Aluguel variável: R\$ 240.365
- Receita de estacionamento: R\$ 2.764.724
- Fluxo de veículos: 368.183
- Taxa de ocupação: 94,6%
- Inadimplência líquida de aluguel: 12,36%

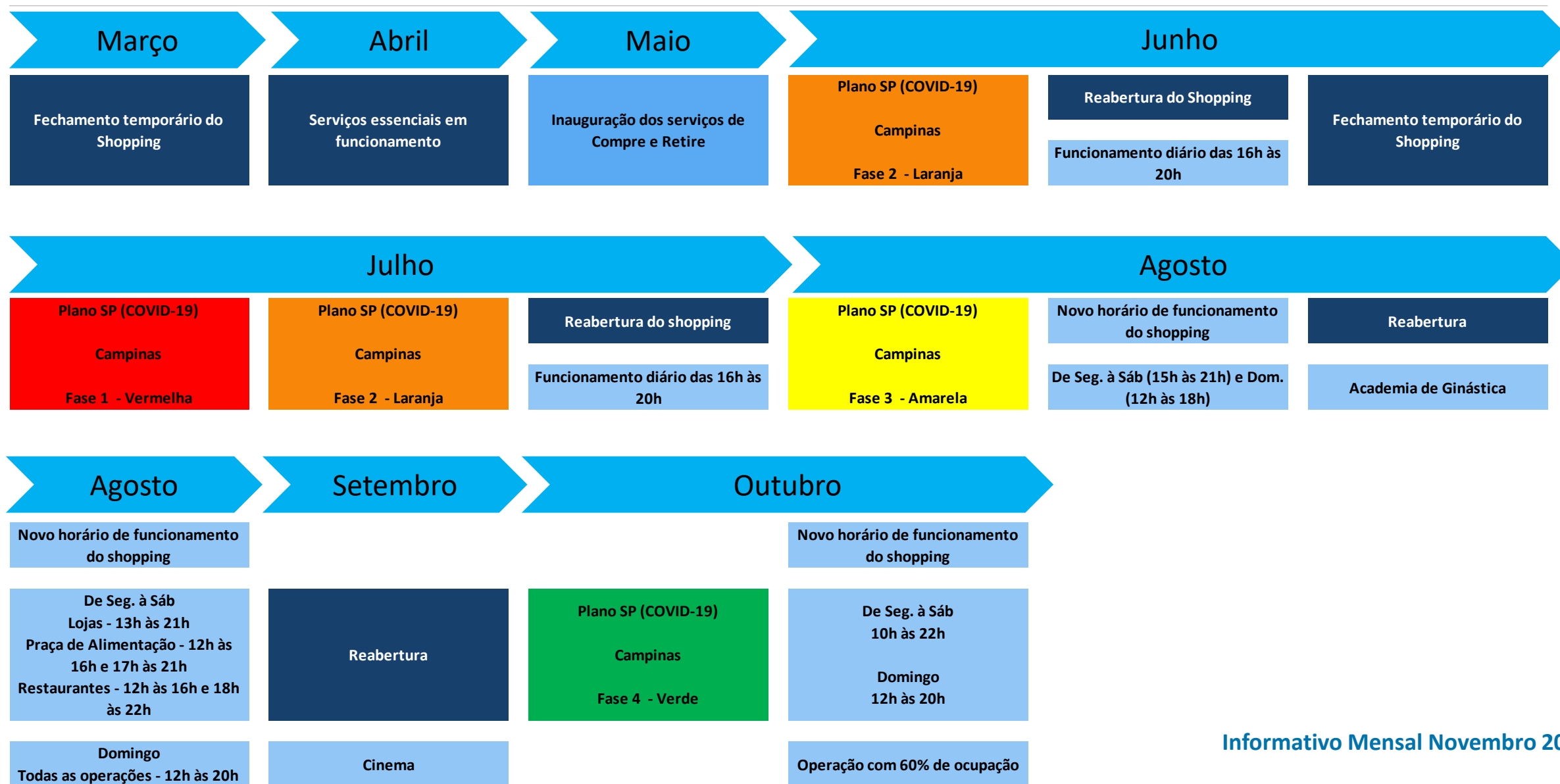
Fotos do Empreendimento



Fotos do Empreendimento



Linha do Tempo – COVID 19



Inaugurações em Outubro/2020



Buh Fashion Soccer



Ramov Sucos

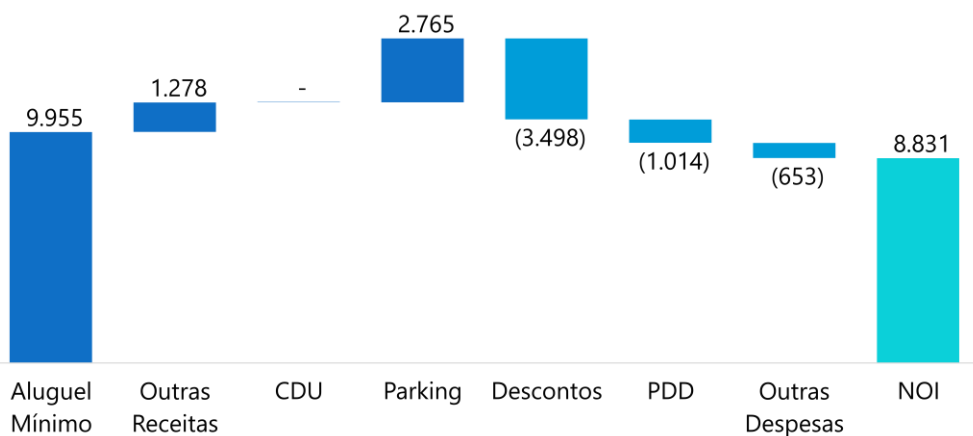


Amor Store

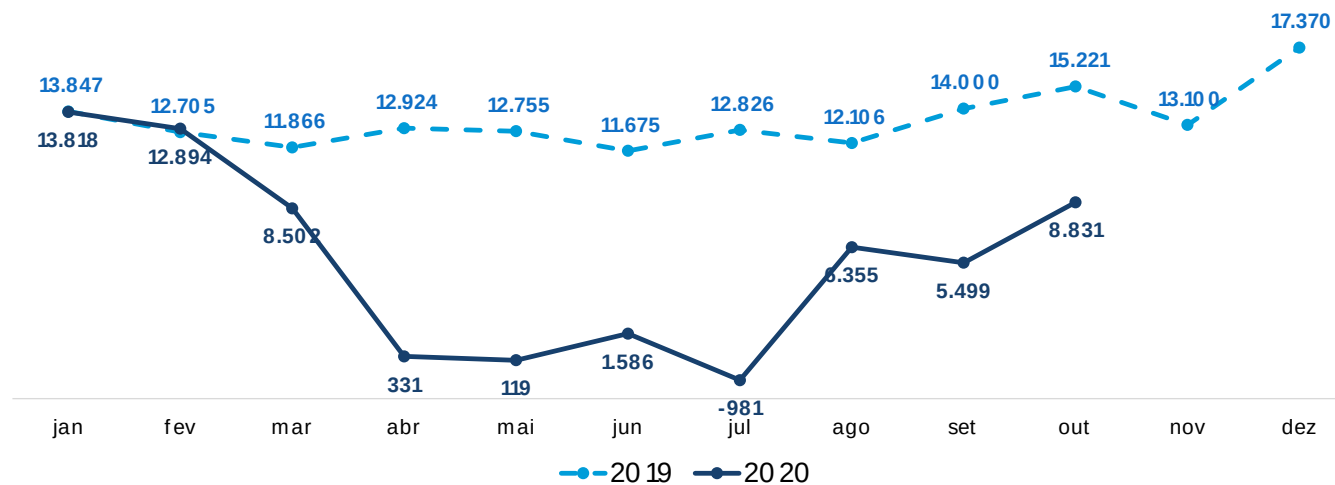


Ortobom

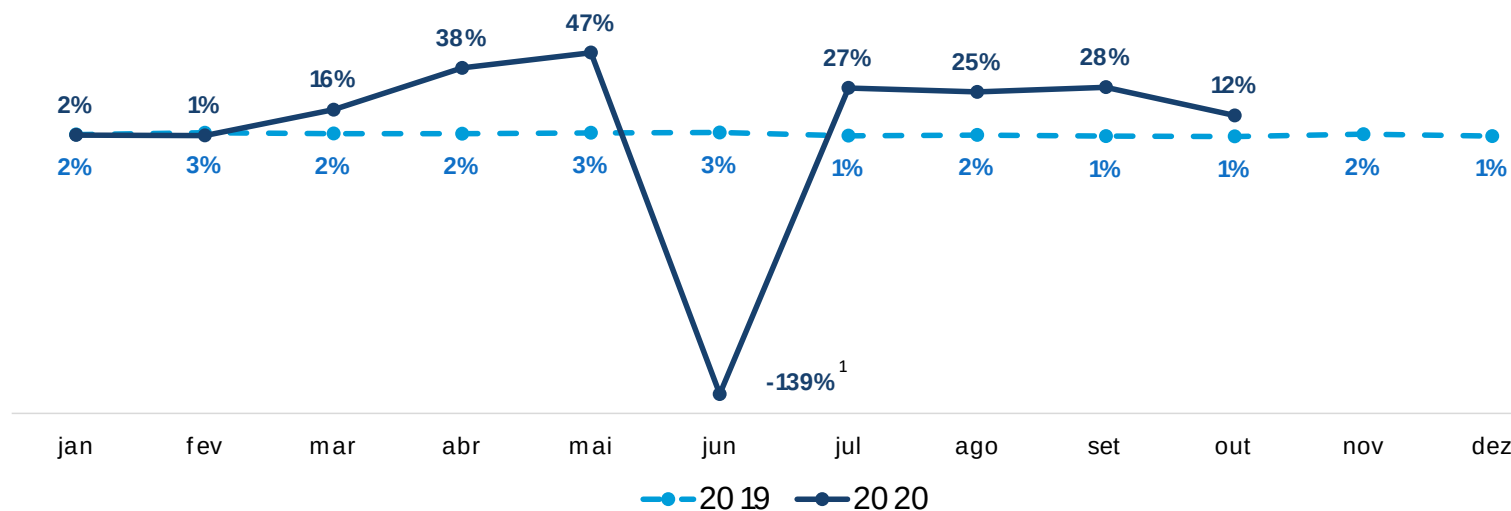
Análise do NOI (Net Operating Income) (R\$ mil)



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

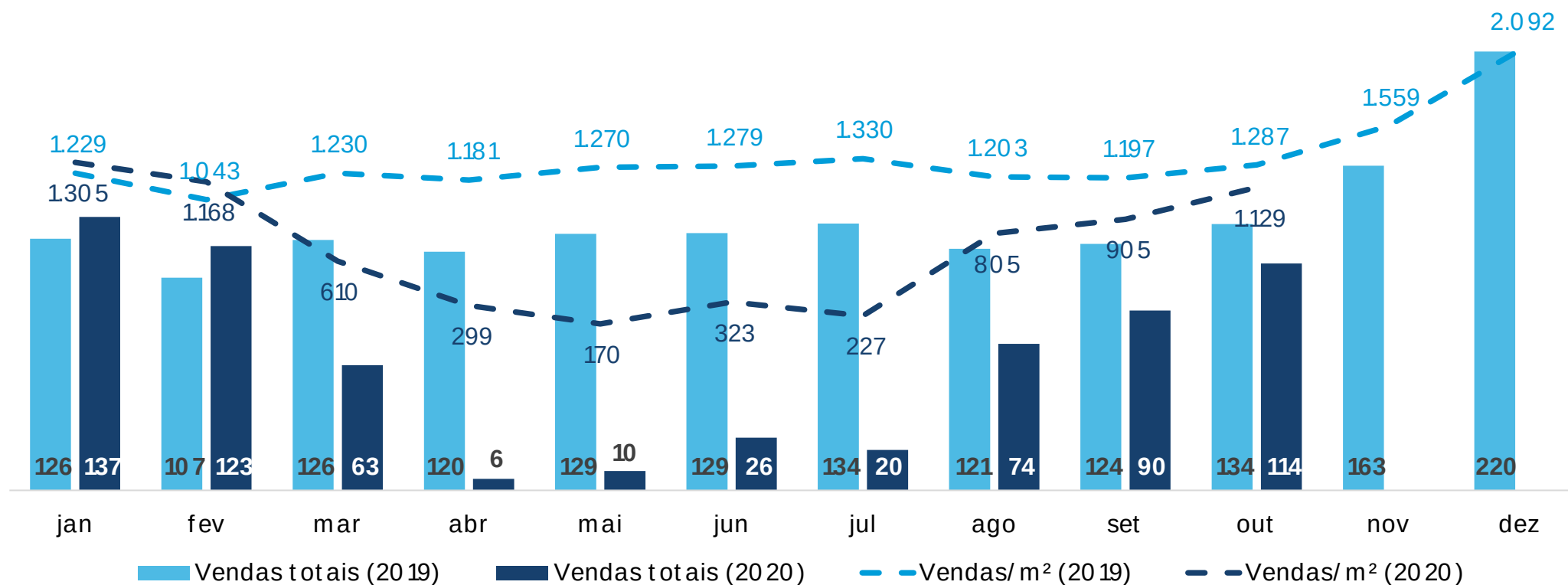


Evolução da inadimplência líquida de aluguel (%)

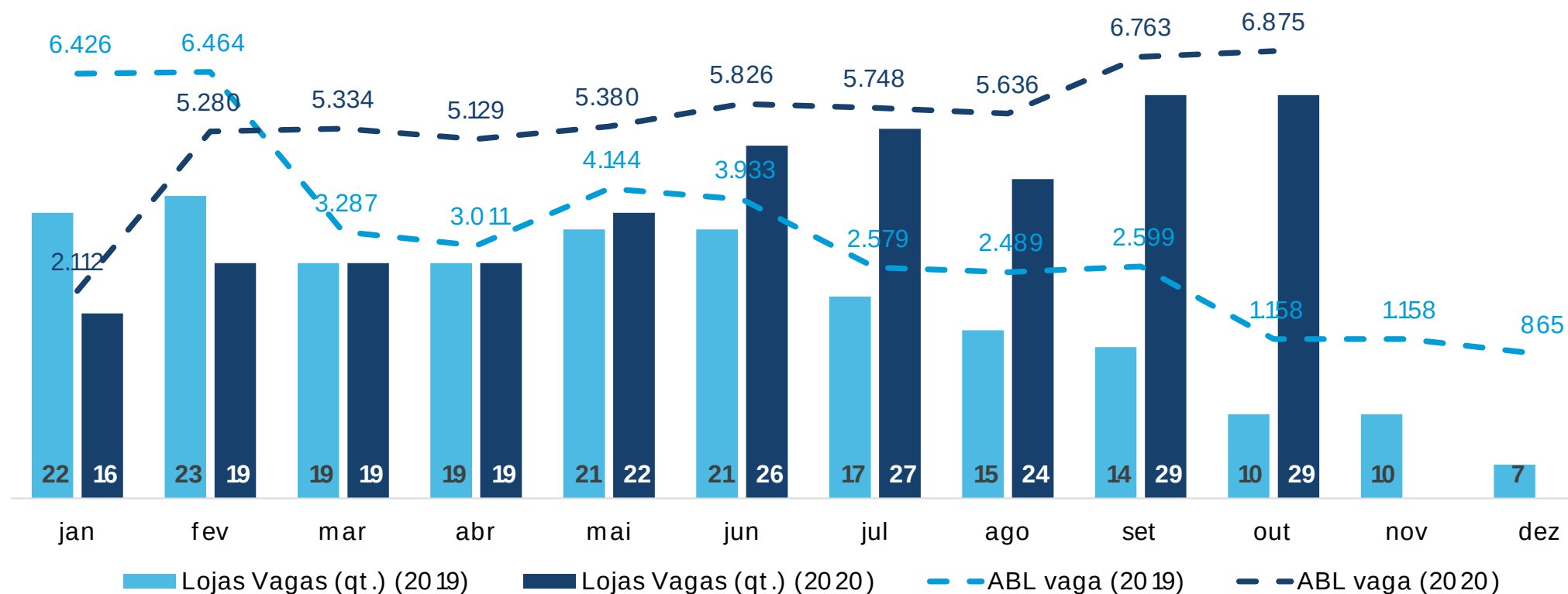


1: Em razão dos vencimentos serem menores que em um mês normal, devido à pandemia, a recuperação de um valor significativo do Parque D. Pedro, por exemplo, gera uma inadimplência líquida fortemente negativa.

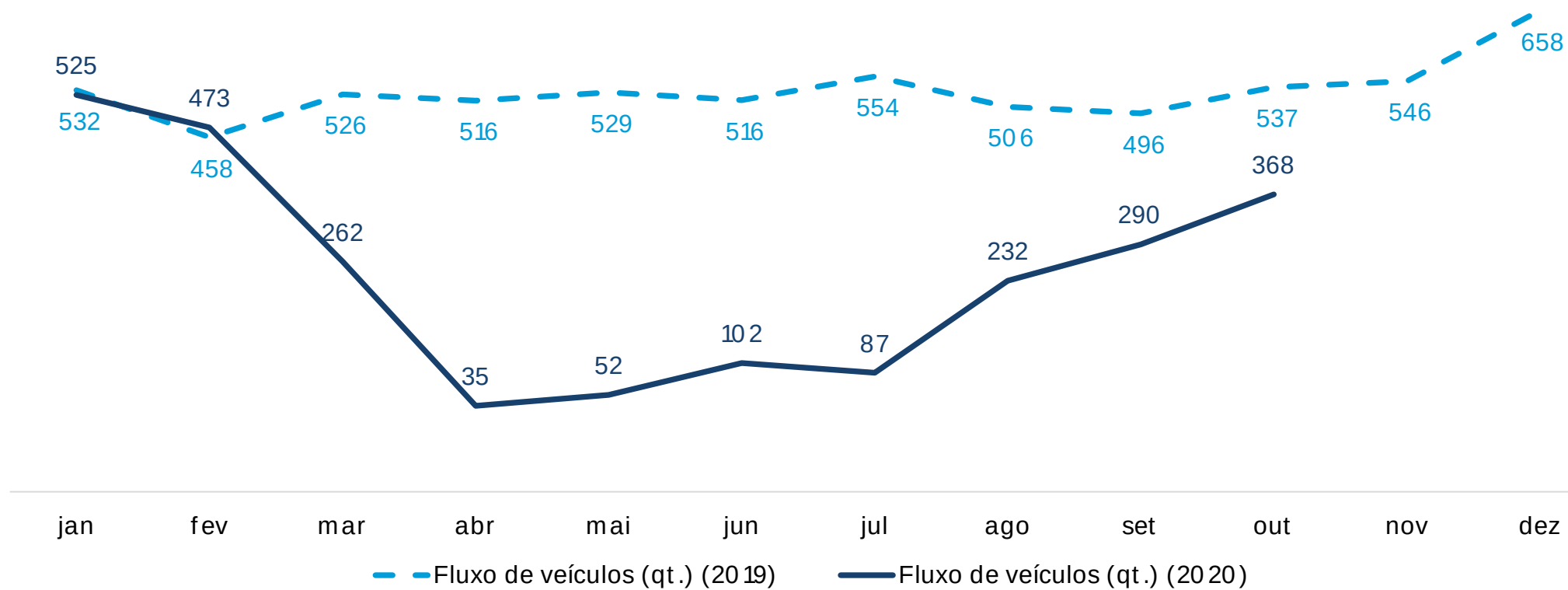
Evolução de vendas totais (R\$ milhão) e vendas/m² (R\$)



Quantidade de lojas vagas e vacância (m²)



Evolução do fluxo de veículos (mil)



Demonstração de Resultados



	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	out/20
Propriedades para Investimento	-86.772	-103.710	11.874.971	933.331	1.585.440	1.585.440
Outros Ativos Financeiros	8.552	7.871	30.594	1.953	11.701	11.701
Despesas Operacionais ⁱ	-132.014	-178.642	-230.667	-192.318	-188.379	-188.379
Lucro (prejuízo) líquido no período	-72.886	-423.484	23.569.641	1.661.868	2.716.015	2.716.015
Ajustes ⁱⁱ	-98.068	235.236	-19.798.143	363.522	-828.685	-828.685
Reserva de Contingência	-	-	-135.577	-100.643	94.353	94.353
Resultado Líquido	-170.954	-188.248	3.519.418	1.912.211	1.981.414	1.981.414

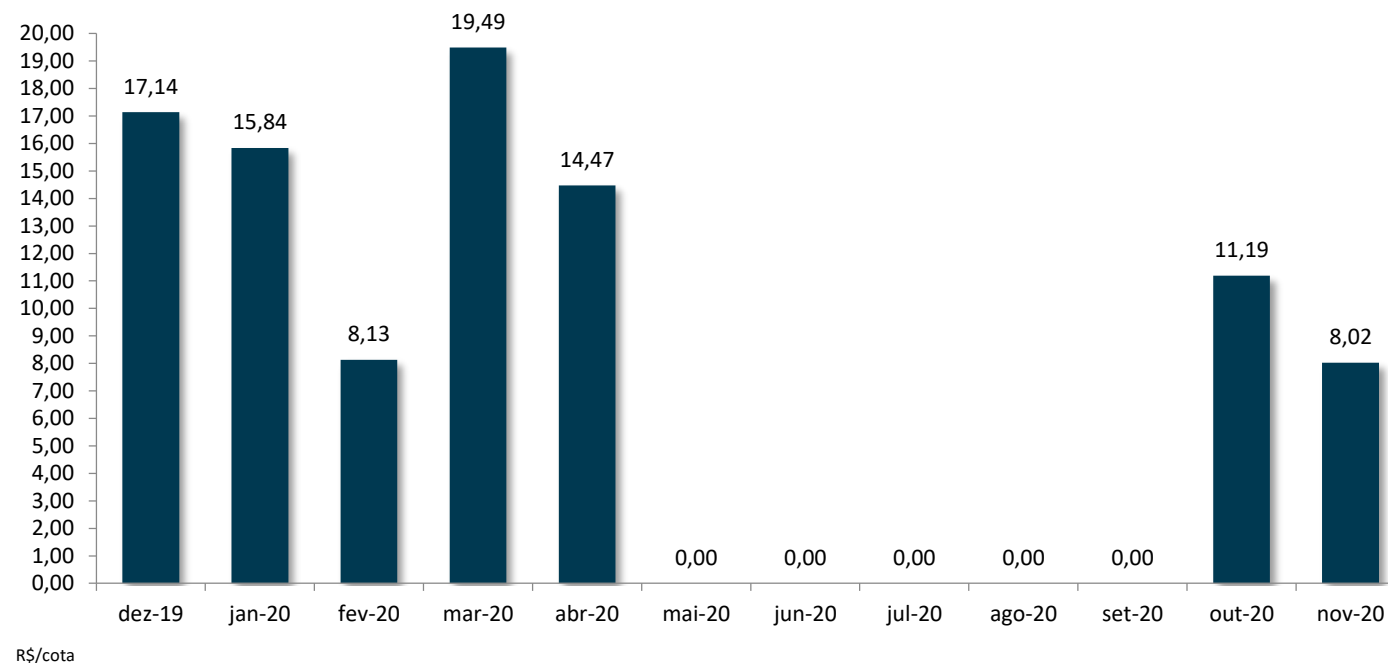
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Outubro/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 6.133.935,29.

Distribuição Mensal

O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa.

- **Data base: 30/10/2020**
- **Data de pagamento: 20/11/2020**
- **Rendimento: 8,01842785677455**
- **Mês de referência: set/20**



Mercado Secundário

As cotas do Parque D. Pedro Shopping Center (PQDP11) são negociadas no Mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

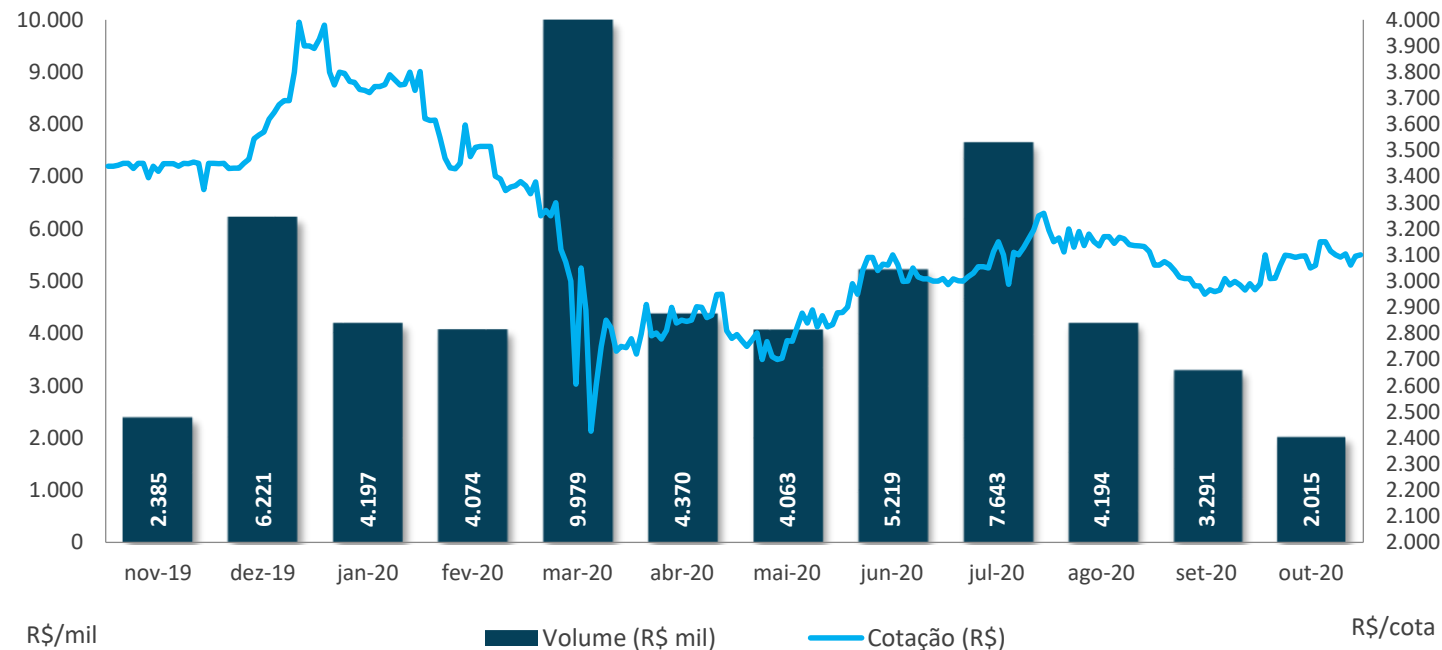
Cotas negociadas: 656

Cotação de fechamento: R\$3.099,99

Volume: R\$2.014.671,38

Mês de referência: out/20

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Novembro 2020

Updates

09/06/2020 – Fato Relevante a respeito da reabertura do shopping e a retomada de suas atividades em 08 de junho de 2020, com horário reduzido, das 16h00 às 20h00, adotando medidas de distanciamento social como meio de conservar a saúde de seus clientes.

29/06/2020 – Fato Relevante a respeito da suspensão das atividades do Shopping em 22/06/2020, por conta das novas medidas tomadas pela Prefeitura de Campinas visando combater a evolução de casos de COVID-19.

30/06/2020 – Fato Relevante a respeito da decisão tomada pela Administradora por não realizar a antecipação mensal aos cotistas dos rendimentos do semestre relativa a maio de 2020, até que se tenha maior visibilidade quanto aos impactos no fluxo de caixa do Parque Dom Pedro Shopping..

28/07/2020 – Fato Relevante Conforme permitido pelas autoridades competentes, o Shopping voltou a receber clientes e retomou suas atividades, com horário reduzido das 16h00 às 20h00, adotando medidas de distanciamento social como meio de conservar a saúde de seus clientes, colaboradores e lojistas.

31/07/2020 - Fato Relevante O Fundo não auferiu rendimento ao final do semestre encerrado em 30 de junho de 2020, conforme apurado pelo regime de caixa, nos termos da legislação e da regulamentação aplicáveis. Por conseguinte, o Fundo não realizará distribuição de rendimentos aos Cotistas relativa ao semestre encerrado em 30 de junho de 2020.

31/08/2020 – Fato Relevante Dado que Fundo não auferiu resultado no mês de Julho, não será realizada antecipação mensal aos cotistas dos rendimentos do semestre relativa a julho/20, até que se tenha maior visibilidade quanto aos impactos no fluxo de caixa do Shopping.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's 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>

ri.fundoslistados@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

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.



