FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII PARQUE D. PEDRO SHOPPING CENTER

Setembro - 2026

CNPJ: 10.869.155/0001-12



btg pactual

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. Conforme Fato Relevante Dez/25 e Aprovação em AGE o fundo comprou mais 13,7% da fração ideal do imóvel, totalizando cerca de 25,86%

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
6

Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

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

Gerenciadora
ALIANSCE 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
2.865

Patrimônio Líquido
R$ 674.026.120,74

Valor Patrimonial/Cota
R$ 2.601,37

Quantidade de Cotas
259.104

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

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.

NOTA DA ADMINISTRADORA

O ano de 2025 foi marcado pelos 02 acontecimentos principais abaixo:

1. Aprovação da 5ª (quinta) emissão de cotas:

A Administradora publicou Fato Relevante em 21 de agosto de 2025 informando a Aprovação, por meio do "Ato do Administrador da Classe", da 5ª (quinta) emissão de cotas do FII Parque Dom Pedro Shopping Center, a ser realizada por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação. A operação tem como objetivo captar até R$ 12.024.299,16, mediante a emissão de até 5.693 novas cotas.

Cada nova cota será ofertada pelo preço de R$ 2.112,12, valor que inclui a taxa de distribuição primária. Os recursos captados serão destinados ao fortalecimento da estrutura financeira do fundo, ao suporte de despesas ordinárias, à implementação de sua política de investimentos e à conclusão de obras e melhorias em seus empreendimentos. A iniciativa busca reforçar a geração de valor dos ativos que compõem o portfólio do fundo e contribuir para o desenvolvimento de suas estratégias de longo prazo.

Em síntese, a 5ª emissão de cotas visa proporcionar recursos adicionais para a continuidade dos projetos do fundo, incluindo a conclusão de obras, além de apoiar suas necessidades operacionais e seus planos de investimento.

2. Notificação formal para aquisiçao da fraçao ideal do imóvel:

A Administradora divulgou, em 1º de dezembro de 2025, Fato Relevante informando o recebimento de uma notificação formal que concedia ao Fundo o direito de preferência para a aquisição de uma participação adicional de 25,86% no Shopping Parque Dom Pedro.

Após avaliar a oportunidade e em conformidade com a deliberação Aprovada pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de dezembro de 2025, o Fundo exerceu parcialmente esse direito de preferência, adquirindo aproximadamente 53% da participação ofertada, correspondente a um investimento de R$ 332.954.293,32.

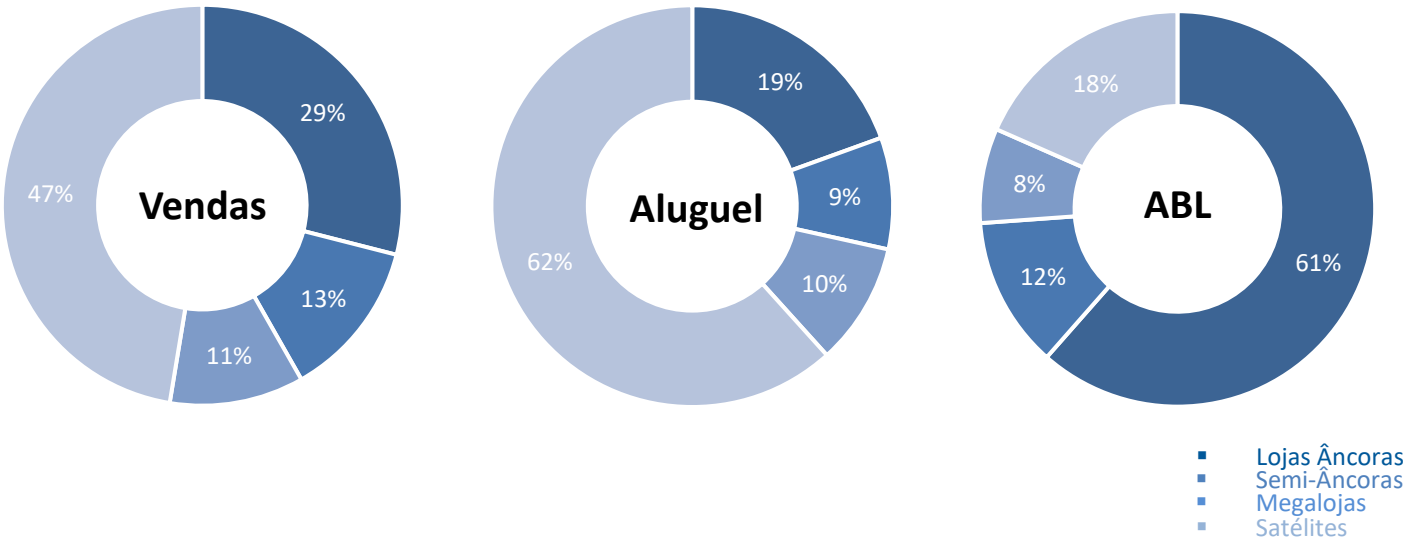
A parcela remanescente foi adquirida pelo outro sócio do empreendimento, que também exerceu seu direito de preferência.

A conclusão da aquisição foi informada ao mercado por meio de Fato Relevante divulgado em 31 de dezembro de 2025.

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

NOTA DA ADMINISTRADORA

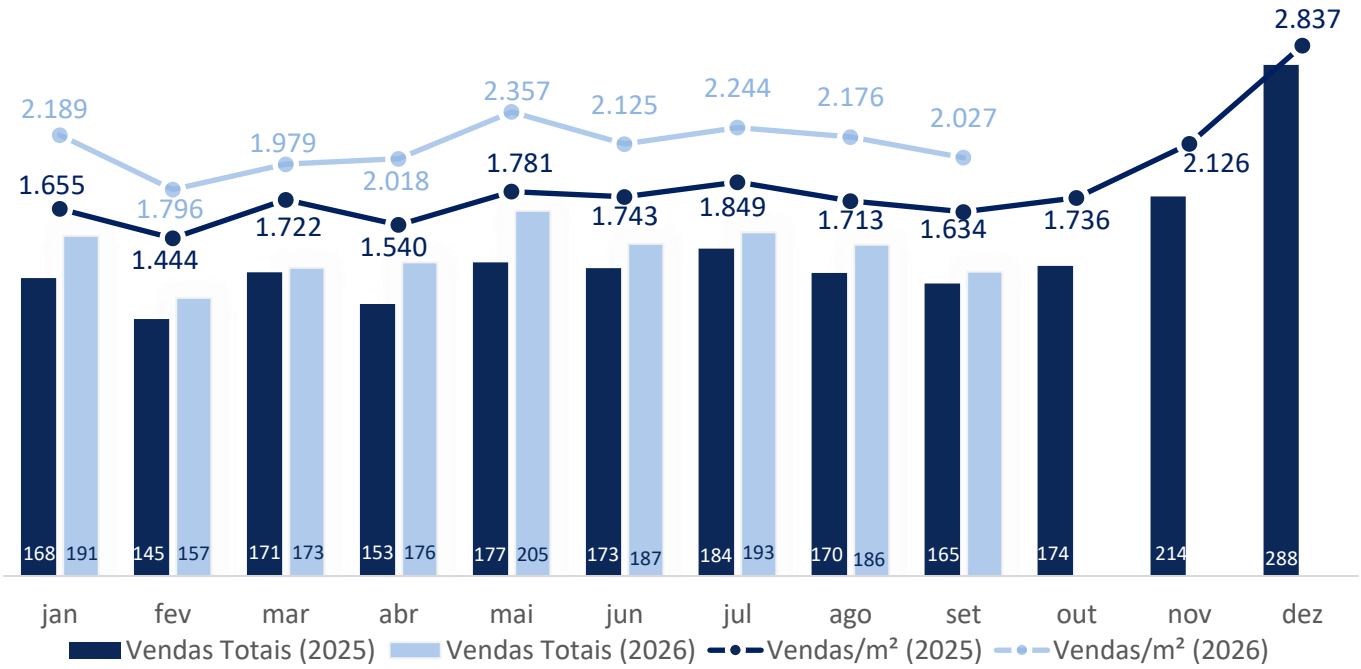
Principais Indicadores



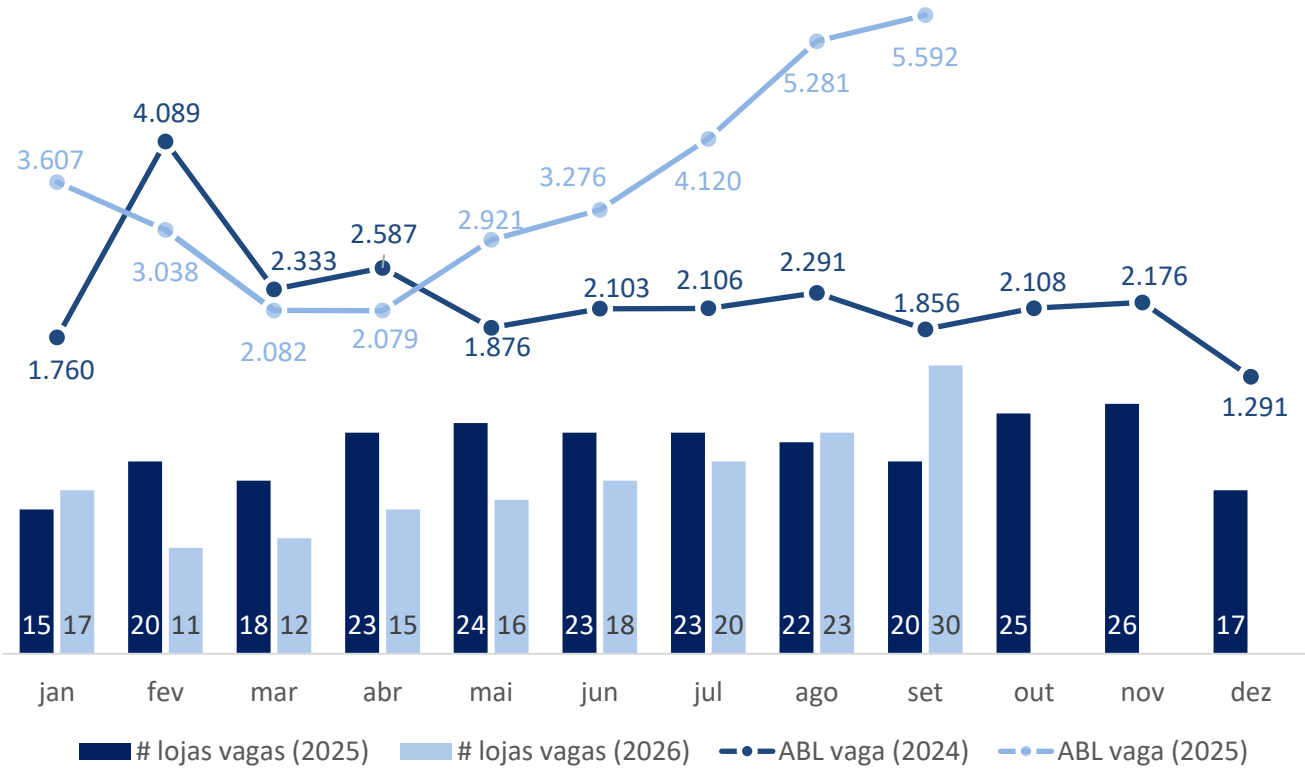
Ficha Técnica

Ficha Técnica	
Ano de construção	**2002**
Localização	**Campinas - SP**
Área do terreno (m²)	**476 mil**
ABL (m²)	**144.386**
Total de lojas	**383**
Vagas de estacionamento	**8.000**
Venda total em 2025 (R$)	**2.287.490.335**

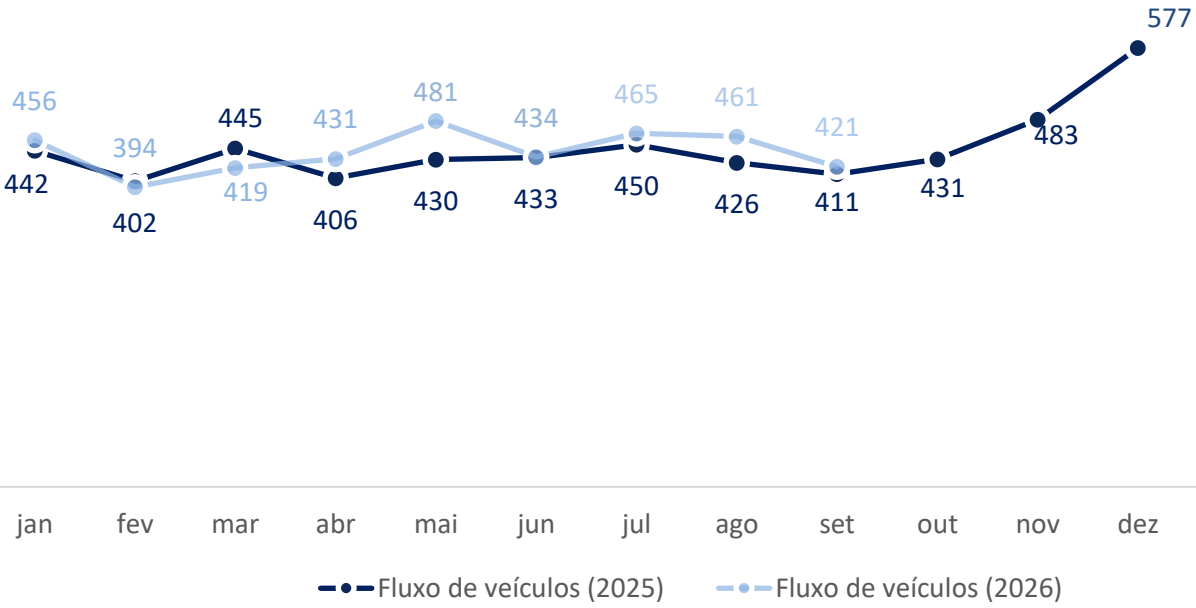
Evolução de Vendas Totais (R$ Milhões) e vendas/m² (R$)



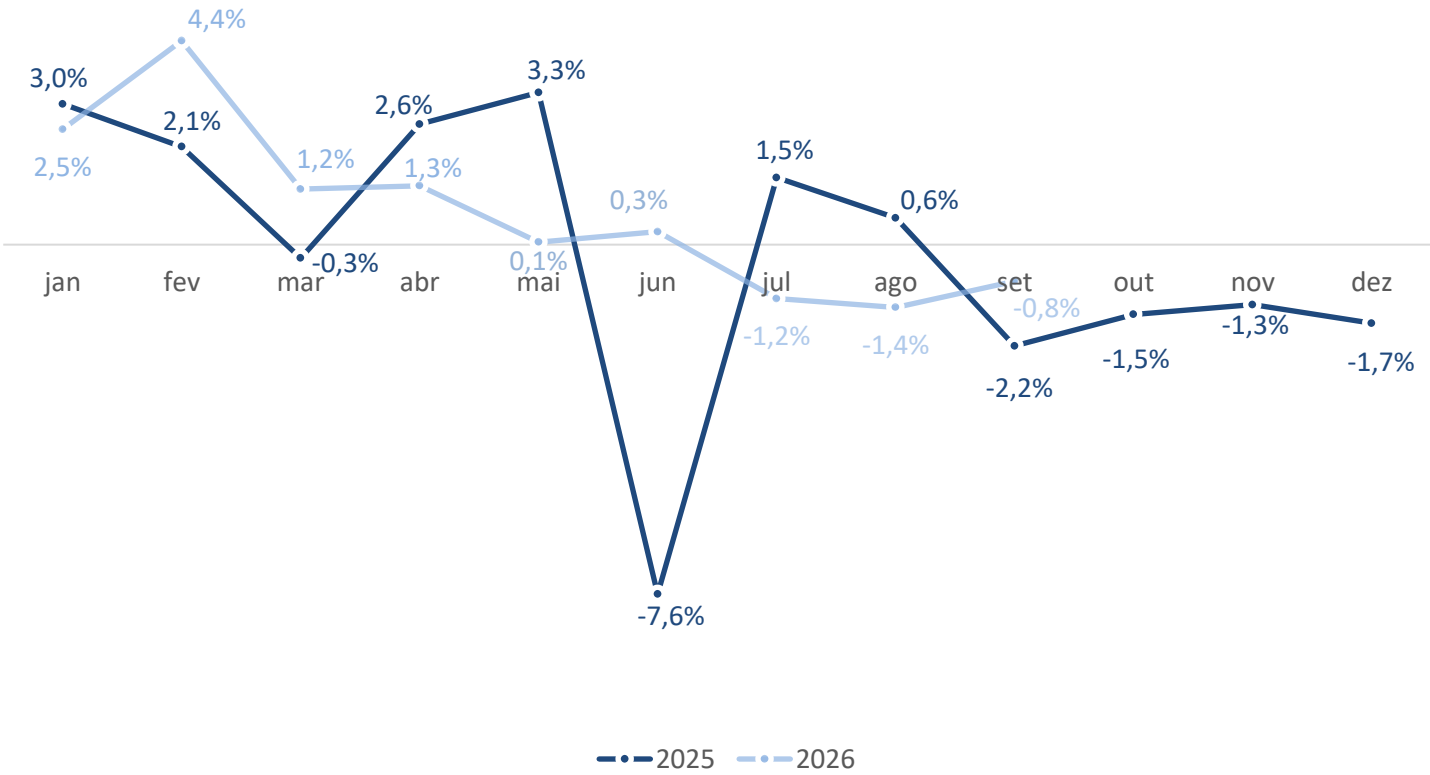
Quantidade de lojas vagas vacância (m²)



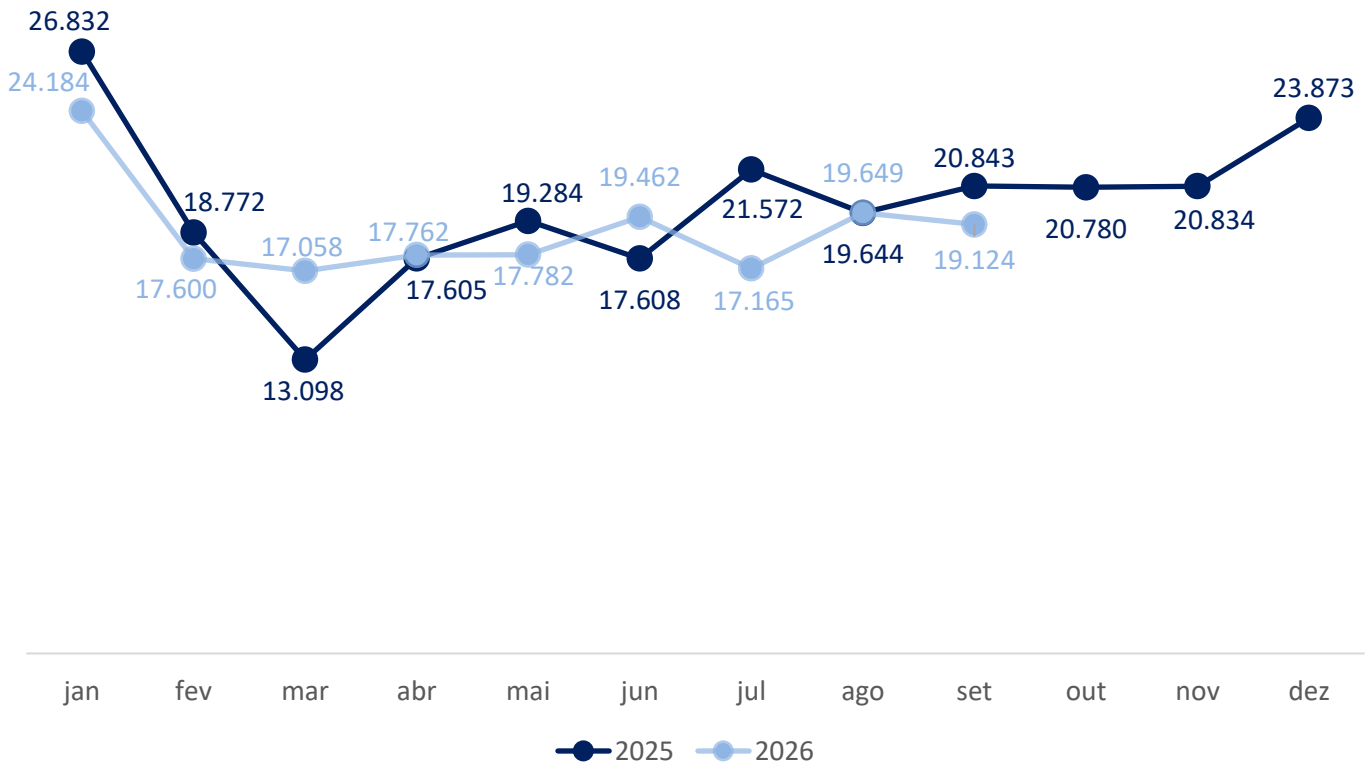
Evolução do Fluxo de veículos (mil)



Evolução da Inadimplência líquida de Aluguel (%)



Evolução do NOI [1] (Net Operating Income)

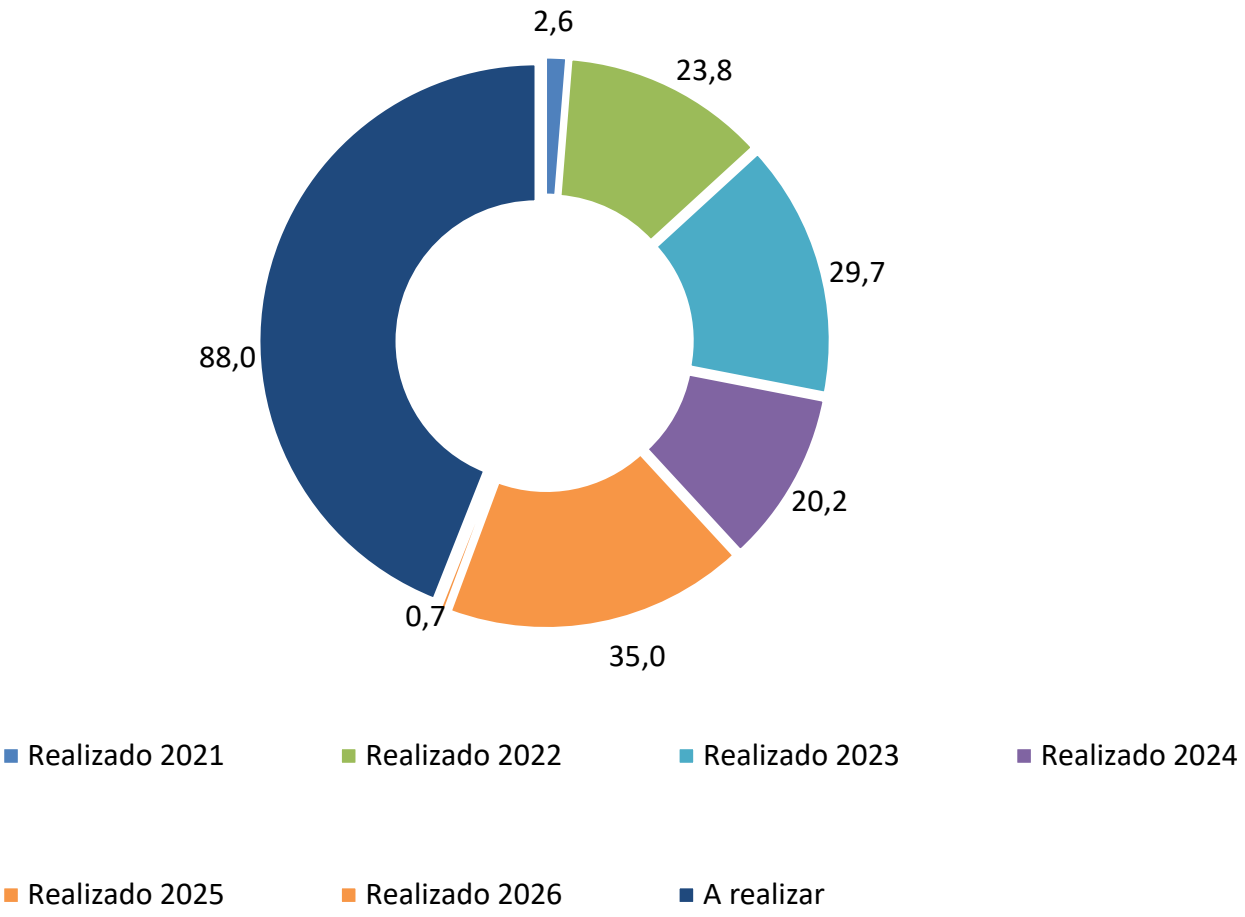


Aluguel 2026

Descrição	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26	Jun/26	Jul/26	Ago/26	Set/26
Saldo Inicial	16.155.399	17.937.664	9.778.017	8.618.681	10.769.038	8.646.603	7.660.405	7.786.770	7.022.843
Receitas Operacionais	20.810.083	14.571.369	15.159.843	16.211.207	16.519.905	16.409.146	16.768.699	16.972.001	16.729.519
Despesas Operacionais	(875.193)	(423.677)	(665.917)	(819.768)	(1.985.003)	(1.075.331)	(1.923.851)	(1.338.217)	(1.039.910)
Resultado Operacional (s/ Estac.)	19.934.891	14.147.692	14.493.926	15.391.439	14.534.902	15.333.814	14.844.848	15.633.784	15.689.609
Entradas Não Operacionais	161.148	54.808	61.080	865.847	58.411	49.982	57.641	54.912	29.831
Investimentos	(1.218.762)	(1.535.332)	(1.088.302)	(1.818.004)	(2.763.919)	(5.040.922)	(3.800.431)	(6.481.799)	(4.785.098)
Mútuos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Saídas Não Operacionais	-	(7.188)	(904.116)	(157.576)	(46.500)	(577.615)	(47.577)	-	(3.210.155)
Resultado Não Operacional	(1.057.614)	(1.487.712)	(1.931.338)	(1.109.732)	(2.752.008)	(5.568.555)	(3.790.367)	(6.426.887)	(7.965.422)
Repasse do Aluguel de Estacionamento	6.583.697	5.001.078	3.778.044	4.105.287	4.548.760	5.442.564	4.277.257	5.360.913	5.070.109
Resultado Final Disponível	**25.460.974**	**17.661.059**	**16.340.632**	**18.386.993**	**16.331.654**	**15.207.823**	15.331.738	14.567.810	12.794.296

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

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



Em 21 de agosto de 2025 foi aprovado por meio de oferta publica a 5ª emissão de Cotas com potencial de captação de até R$ 12.024.299,16 destinadas a conclusão de obras e melhorias em seus empreendimentos.

No último dia 26 de dezembro de 2025, a Administradora divulgou o Termo de Apuração da consulta formal datada de 26/12/2025 em que aprovou a Assembleia Geral de Cotistas datada de 09 de dezembro de 2025, na qual aprovava o direito de preferência para a aquisição da fração ideal do Parque Dom Pedro Shopping no valor total aproximado de R$ 332.954.293,32.

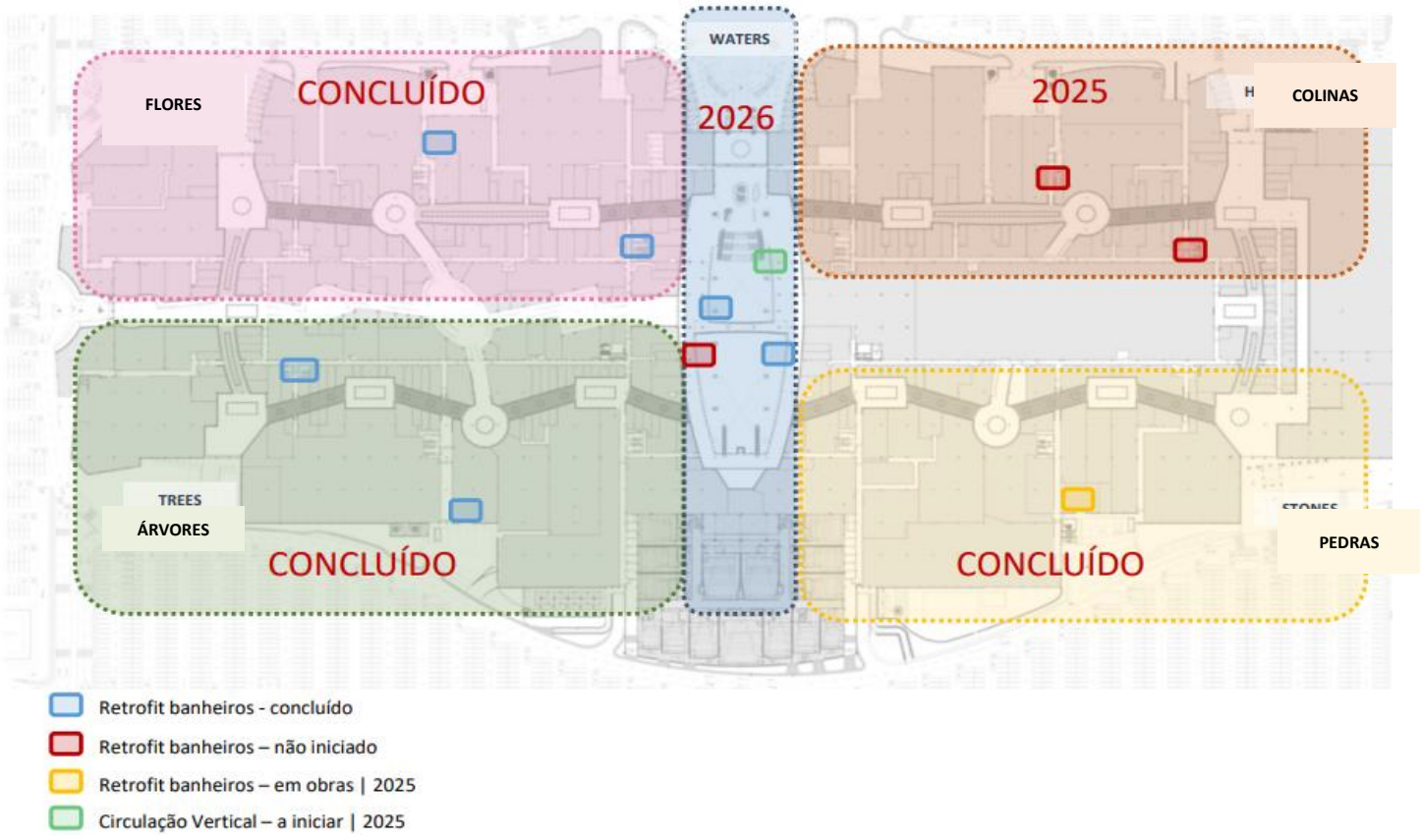
Com o saldo remanescente, a Administradora irá realizar em 06 parcelas a emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas correspondendo à 15% do valor da operação cada e serão corrigidas pelo IPCA.

Nesse contexto, em 30 de janeiro de 2026, foi iniciada a primeira das seis etapas da 6ª emissão de cotas do Fundo, destinada à captação dos recursos necessários para a liquidação do saldo remanescente da operação.

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:











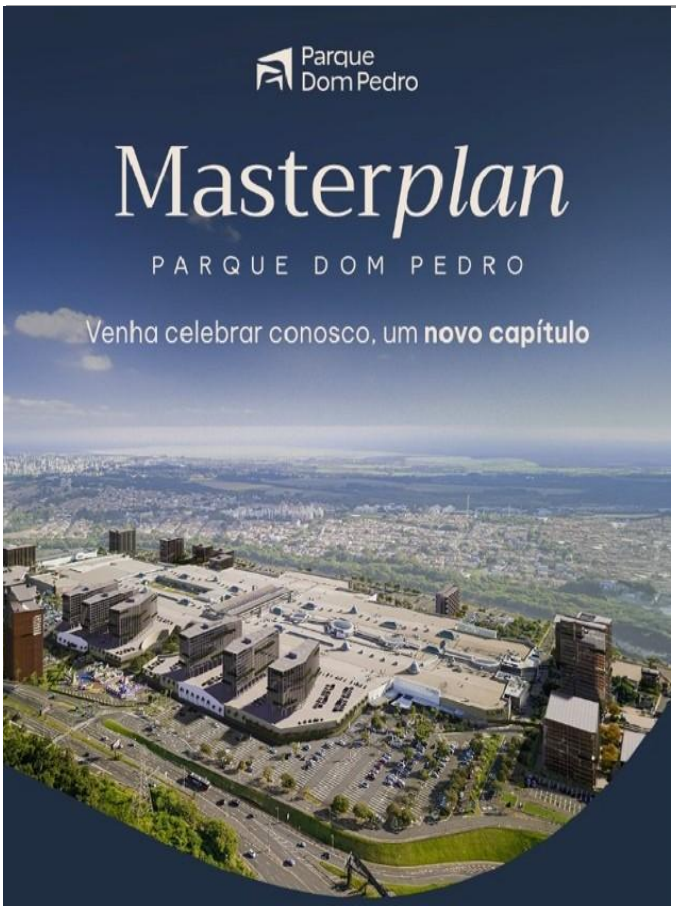


O Parque Dom Pedro, em Campinas, está vivendo um novo ciclo de expansão e transformação, impulsionado por um **Masterplan** de longo prazo que prevê a criação de um complexo urbano multifuncional integrado ao shopping, consolidando-o como um dos maiores polos urbanos do país. Inspirado no conceito de "Cidade de 15 Minutos", reunindo usos corporativos, hoteleiros, educacionais, de saúde, residenciais (sujeitos à aprovação regulatória), além de serviços, lazer e conveniência.

Conforme aprovação AGE Nov/19 https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=62701&cvm=true a primeira fase já possui contratos firmados para um hotel, em parceria com o Grupo Diamond, e uma torre corporativa AAA, em parceria com a Aurea Finvest, somando mais de 30 mil m² de área privativa e VGV estimado entre R$ 340 milhões e R$ 428 milhões. Com início das obras previsto para o segundo semestre e prazo de conclusão de 36 meses, o empreendimento deverá ampliar significativamente a circulação diária na região, com potencial de atrair mais de 30 mil pessoas entre moradores, trabalhadores, estudantes, hóspedes e visitantes. O projeto também prevê melhorias de infraestrutura e mobilidade, incluindo adequações viárias, ciclovias, transporte público e uma nova base da Polícia Militar, contribuindo para o desenvolvimento econômico, geração de empregos, atração de investimentos e fortalecimento do Parque Dom Pedro como um destino completo de negócios, serviços, entretenimento e qualidade de vida.

Dados do projeto:

Local	Campinas, SP
Área privativa	384.000 m²
Unidades	1.120
Torres (comerciais e hoteleiros)	17
População adicional	33.700







Eventos e Campanhas em Agosto/26

Mistérios do Antigo Egito e Terra Santa

Arena Kart



Dino World



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

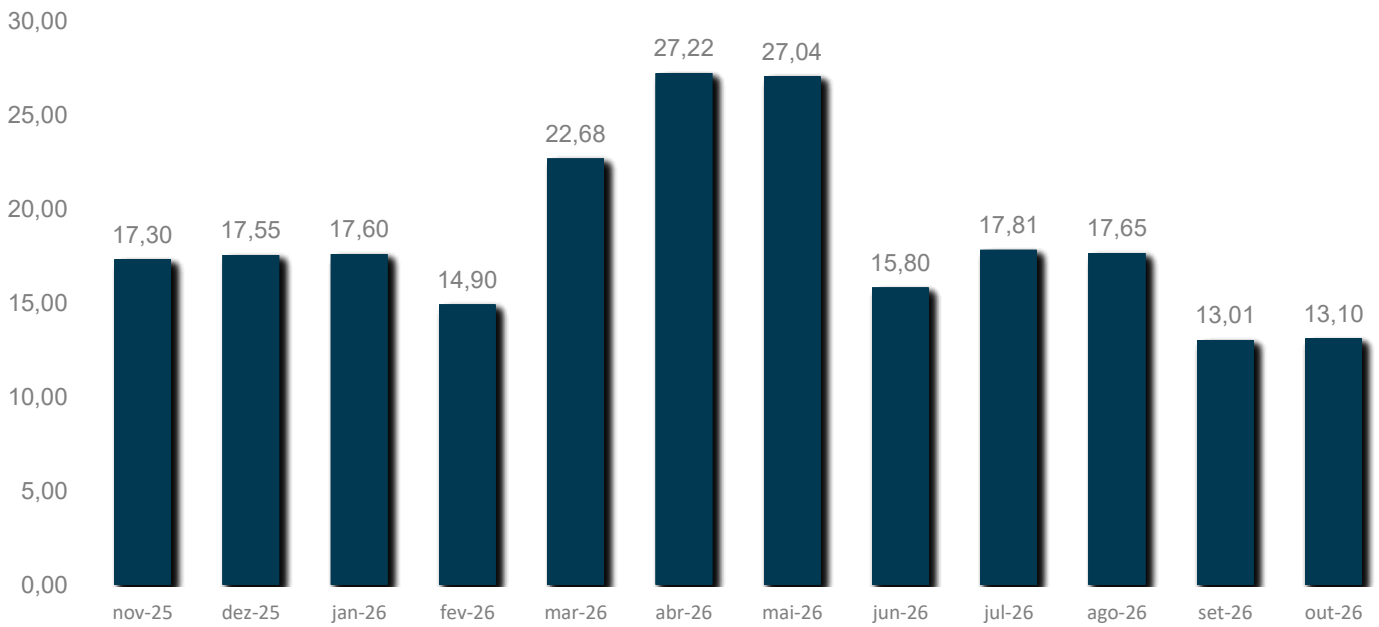
	Mar/26	Abr/26	Mai/26	Jun/26	Jul/26	Ago/26	Set/26
Propriedades para Investimento	5.240.287	4.530.750	4.770.302	4.825.520	5.309.694	5.605.355	6.409.793
Outros Ativos Financeiros	953.535	699.047	575.751	488.455	246.682	237.317	242.590
Despesas Operacionais	-636.266	-335.544	-875.810	-190.862	-91.681	-283.867	-141.443
Lucro (prejuízo) líquido no período	5.365.325	3.826.153	4.362.125	5.095.713	5.464.695	5.558.805	6.510.940
Ajustes	-192.231	-1.068.100	81.501	-993.518	-2.057.306	-1.745.650	-3.297.002
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-190.658	-160.696
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R$	24,79	16,40	18,20	16,06	13,01	13,83	11,78
Resultado Líquido	**5.365.325**	**3.826.153**	**4.443.627**	**4.162.194**	**3.407.389**	**3.622.497**	**3.053.241**

*Reserva de contingência está sendo utilizada para pagamento das obras além da oferta 5 emissão de cotas.

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:** 30/09/2026
- **Data de pagamento:** 20/10/2026
- **Rendimento:** 13,1
- **Mês de competência:** Ago/26
- **Mês de pagamento**: Out/26



R$/cota

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Os pagamentos pela aquisição da fração ideal do imóvel estão ocorrendo conforme o compromisso de compra e venda e aprovado em AGE de dez/25, sempre no último dia de cada mês, sendo a última parcela paga em 30/06/26.

Atualmente, o fundo está realizado a distribuição de rendimentos de forma pro rata, considerando as integralizações da 6ª emissão de cotas efetuadas no sistema escritural.

Conforme anuncio de encerramento da oferta e com a distribuição de rendimento anunciada em 31/07/26, com pagamento aos cotistas em 20/08/26, as cotas da sexta emissão terão os mesmos direitos e poderão tirar do ambiente escritural passarem negocias no ambiente da B3.

O quadro de rendimentos apresentado a seguir detalha cada uma das integralizações:

Data de pagamento aos Cotistas	Quantidade de cotas	20/02/2026	20/03/2026	20/04/2026	20/05/2026	20/06/2026	20/07/2026	20/08/2026
Cotas até a 5ª emissão	106.254	R$ 14,904979	R$ 22,676126	R$ 27,2222173	R$ 27,043617	R$ 15,800000	R$ 17,8081347	R$ 17,6513549

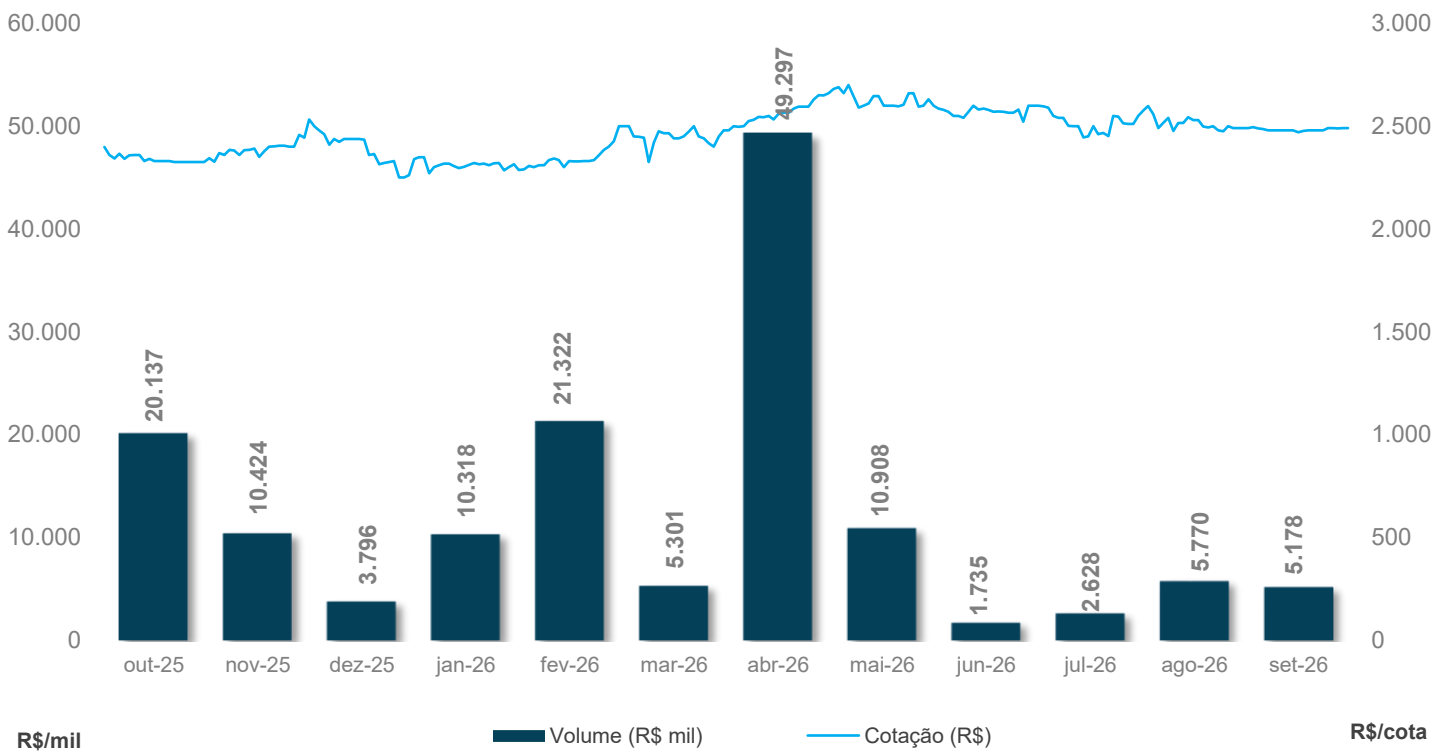
6ª Emissão de Cotas								
Competência	Quantidade de cotas	20/02/2026	20/03/2026	20/04/2026	20/05/2026	20/06/2026	20/07/2026	20/08/2026
Dez/2025	14.791	-	2.808534541	10.938106078	22.8606900170	18.08323235	17.67719838	15.666524847
Jan-26	65.309	-	2.808534541	10.938106078	22.8606900170	18.08323235	17.67719838	15.666524847
Fev/2026	16.019	-	-	1.938006670	22.8606900170	18.08323235	17.67719838	15.666524847
Mar-26	14.049	-	-	-	1.866306494	18.08323235	17.67719838	15.666524847
Abr/2026	16.913	-	-	-	-	1.856991639	17.67719838	15.666524847
Mai/2026	13.728	-					10.319847117	15.666524847
Jun-26	14.891	-	-	-	-	-	-	5.418022735
Total	155.7							

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**: 2.089
- **Cotação de fechamento**: R$ 2.490,00
- **Volume**: R$ 5.178.265,63
- **Mês de referência:** Set/26

Fonte: Economática



UPDATES

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

25/10/2022 – Comunicado ao Mercado referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

05/10/2022 – Comunicado ao Mercado referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

UPDATES

04/10/2022 – Comunicado ao Mercado referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

23/08/2022 – Comunicado ao Mercado referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

27/07/2022 – Comunicado ao Mercado referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

07/06/2022 – Comunicado ao Mercado referente ao esclarecimento para B3 em relação a oscilação atípica do Fundo. A Administradora esclarece que não tem conhecimento de fato relevante, que possa justificar a variação do valor da cota do Fundo no mercado secundário de bolsa da B3, e ressalta que todas as informações relevantes são divulgadas ao mercado, em atenção ao disposto na regulamentação pertinente.

10/02/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

19/01/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”);

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

UPDATES

01/12/2025 – Fato Relevante informando que o Fundo foi notificado sobre o direito de preferência para adquirir 25,86% do Shopping Parque Dom Pedro por R$ 625 milhões, nas condições propostas pelos atuais condôminos, com prazo de 30 dias para decisão. A compra prevê pagamento parcelado com correção pelo IPCA. A Administradora avalia convocar AGE para deliberar sobre a aquisição e possível emissão de cotas. O Fundo comunicará novos desdobramentos ao mercado.

31/12/2025 – Fato Relevante em complemento ao fato relevante publicado em 01/12/2025, foi concluído o pagamento do sinal para adquirir cerca de 53% de uma fração de 25,86% do Shopping Parque Dom Pedro, em Campinas, por R$ 332,95 milhões, enquanto o restante ficou com outro sócio. Foi pago um sinal de 10% (R$ 33,3 milhões) e o saldo será quitado em 6 parcelas mensais de 15% cada, corrigidas pelo IPCA.

08/04/2026 – Fato Relevante informando que conforme divulgado em fatos relevantes anteriores, sobre discussões regulatórias relacionadas ao seu enquadramento tributário e a existência de um auto de infração com possível impacto em seus riscos. A Administradora informa que, no âmbito do processo administrativo tributário em trâmite no Conselho Administrativo de Recursos Fiscais – CARF foi proferida decisão favorável ao Fundo pela Câmara Superior de Recursos Fiscais – CSRF. A referida decisão foi proferida de forma integralmente favorável ao Fundo no âmbito da CSRF. Essa decisão é um avanço relevante, reforça a atuação diligente e confirma a adequação dos processos e da estrutura regulatória e tributária do Fundo.

Links Úteis:

- **Site da Administradora**
- **B3 - FIIs 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, consequentemente, 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.

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária