

Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII
Parque Dom Pedro
Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

(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
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



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 Parque Dom Pedro Shopping Center

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("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 Parque Dom Pedro Shopping Center 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
<p>Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 96,77% 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.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.


Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	10.411	3,10%	22.731	2,64%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	-	0,00%	429.855	49,91%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7.1	7.346	2,19%	9.347	1,09%
Rendas de estacionamento a receber	7.1	348	0,10%	786	0,09%
Estrutura técnica a receber	7.1	241	0,07%	300	0,03%
Taxa de Adesão	7.1	10	0,00%	12	0,00%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7.2	(3.248)	(0,97%)	(3.748)	(0,44%)
Valores a Receber	7.3	1.313	0,39%	869	0,10%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	6	-	0,00%	1.520	0,18%
Adiantamentos a fornecedores		147	0,04%	-	0,00%
Outros valores a receber		308	0,09%	377	0,04%
Outros créditos		-	0,00%	20	0,00%
		16.876	5,03%	462.069	53,65%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		31.871	9,50%	39.822	4,62%
Obras em andamento		14.162	4,22%	12.904	1,50%
Ajuste de avaliação ao valor justo		278.730	83,06%	357.819	41,54%
	8	324.763	96,77%	410.545	47,66%
Total do ativo		341.639	101,80%	872.614	101,31%
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	3.702	1,10%	8.290	0,96%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	347	0,04%
Provisões e contas a pagar	20.2	1.585	0,47%	2.486	0,29%
Adiantamento por venda de imóveis		134	0,04%	57	0,01%
		5.421	1,62%	11.180	1,30%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Demandas judiciais	16	631	0,19%	89	0,01%
		631	0,19%	89	0,01%
Total do passivo		6.052	1,80%	11.269	1,31%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	30.700	9,15%	76.873	8,92%
Gastos com colocação de cotas	12.5	(171)	(0,05%)	(248)	(0,03%)
Reserva de contingência	12.4	1.552	0,46%	7.642	0,89%
Lucros acumulados		303.506	90,44%	777.078	90,22%
Total do patrimônio líquido		335.587	100,00%	861.345	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		341.639	101,80%	872.614	101,31%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center**CNPJ: 10.869.155/0001-12****(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 por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receitas			
Receitas de aluguéis	9	22.731	23.245
Receitas de estacionamento	9	6.649	6.442
Receitas de estrutura técnica	9	246	368
Receitas (despesas) de taxa de transferência	9	136	59
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	9	176	109
Receitas de multas rescisórias	9	210	539
Descontos concedidos	9	(340)	-
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	7.2	(322)	(612)
Despesas com perdas	7.2	(346)	-
		<u>29.140</u>	<u>30.150</u>
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	(6.487)	39.027
		<u>(6.487)</u>	<u>39.027</u>
Despesas			
Despesas administrativas do empreendimento	14	(94)	(15)
Despesas de auditoria interna do condomínio	14	-	(39)
Despesas de gerenciamento	14	(812)	(970)
Despesas de comissões	14	(829)	(757)
Despesas de condomínio	14	(459)	(430)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(18)	(1)
Taxa de administração - Imóvel	14	(1.203)	(1.303)
Taxa de administração - Síndica	14	(33)	(36)
		<u>(3.448)</u>	<u>(3.551)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>19.205</u>	<u>65.626</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	6	11.571	27.040
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2	3.323	39.281
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>14.894</u>	<u>66.321</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.527	1.931
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(210)	(186)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		92	48
		<u>1.409</u>	<u>1.793</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	14	(7)	(4)
Despesa legais	14	(1)	(61)
Taxa de administração - Fundo	10 e 14	(1.535)	(1.915)
Despesas de passivos contingentes	14	(595)	(16)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	14	(596)	(81)
		<u>(2.734)</u>	<u>(2.077)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>32.774</u>	<u>131.663</u>
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	<u>100.561</u>	<u>251.803</u>
Lucro por cota integralizada - R\$		<u>325,91</u>	<u>522,88</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>3.337,15</u>	<u>3.420,71</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center**CNPJ: 10.869.155/0001-12****(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		64.645	(215)	4.912	700.018	769.360
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	12.228	-	-	-	12.228
Gastos com colocação de cotas	12.5	-	(33)	-	-	(33)
Reserva de contingência	12.4	-	-	2.730	(2.730)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	131.663	131.663
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(51.873)	(51.873)
Em 31 de dezembro de 2023		76.873	(248)	7.642	777.078	861.345
Cisão ocorrida em 31 de maio de 2024	12.2	(46.173)	257	(1.625)	(474.348)	(521.889)
Gastos com colocação de cotas	12.5	-	(180)	-	-	(180)
Reversão de reserva de contingência	12.4	-	-	(4.465)	4.465	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	32.774	32.774
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(36.463)	(36.463)
Em 31 de dezembro de 2024		30.700	(171)	1.552	303.506	335.587

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

(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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.527	1.931
Rendimento de títulos de renda fixa		92	48
Recebimento de receitas de aluguéis		22.309	24.146
Recebimento de receitas de estacionamento		6.985	6.320
Recebimento de receitas de estrutura técnica		251	471
Pagamento de despesas de taxa de transferência		136	59
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		176	109
Recebimento de receitas de multas rescisórias		210	539
Pagamento de despesas de gerenciamento		(508)	(1.172)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(18)	(1)
Pagamento de despesas de condomínio		(459)	(430)
Pagamento de despesas de comissões		(829)	(757)
Pagamento de despesas legais		(1)	(61)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(1.511)	(1.923)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(1.305)	(1.208)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		2.277	601
Caixa transferido para fins de cisão		(8.128)	-
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(219)	(197)
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>20.985</u>	<u>28.475</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2	-	(6.151)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	6	13.091	26.865
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	8.2	(4.988)	(4.591)
Caixa líquido das atividades de investimento		<u>8.103</u>	<u>16.123</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	12.2	-	12.228
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	12.5	(180)	(33)
Rendimentos distribuídos	11	(41.067)	(50.256)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos		(161)	(71)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(41.408)</u>	<u>(38.132)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(12.320)	6.466
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	<u>22.731</u>	<u>16.265</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	<u>10.411</u>	<u>22.731</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

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

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

O objetivo do Fundo é a exploração de sua participação correspondente a 12% do Bloco 1-A e Bloco 2 do empreendimento denominado Shopping Parque Dom Pedro, situado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Santa Genebra, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, proveniente de cisão parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro ("Fundo Original"), inscrito no CNPJ sob o nº 07.224.019/0001-60, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem o empreendimento detidas pelo Fundo, podendo inclusive vendê-las, observando-se as formalidades estabelecidas no regulamento do Fundo. O Fundo poderá adquirir cotas do Fundo Original desde que observadas as formalidades presentes no regulamento.

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

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

PQDP (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	1.930,03
Fevereiro	1.957,00
Março	1.999,02
Abril	2.069,90
Mai	1.973,00
Junho	1.910,00
Julho	1.938,99
Agosto	1.915,00
Setembro	1.921,01
Outubro	2.036,10
Novembro	2.017,01
Dezembro	2.012,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis 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 maio de 2024, conforme detalhado na nota explicativa 12.2. 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 período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável. As receitas deste grupo são mensuradas com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e carências concedidas. Os efeitos da aplicação desta prática é denominado linearidade da receita.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 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.

3.8 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 apresentam informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, 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 específica deste tema.

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.

3.9 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

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

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

	31/12/2024	31/12/2023
	10.411	22.731
	10.411	22.731

Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo é composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor pode realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo estão sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII

São classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas do fundo investido do último dia útil de cada mês. Visto que o fundo investido não possui negociação na B3, o valor justo do investimento é apurado com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2023

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	R\$	Rendimentos recebidos
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque Dom Pedro (*)	Não	(1)	20,22%	301.588	429.855	26.865
					429.855	26.865

Legendas

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

(1) Participação no Shopping Parque Dom Pedro (Campinas - SP), mesmo investimento do Fundo.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022

384.423

Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)

6.151

Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)

39.281

Saldo em 31 de dezembro de 2023

429.855

Baixa por cisão ocorrida em 31 de maio de 2024 - Nota 20.4

(433.178)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)

3.323

Saldo em 31 de dezembro de 2024

-

6. Rendimentos a receber

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022

1.345

Rendimentos apropriados no exercício

27.040

Rendimentos recebidos no exercício

(26.865)

Saldo em 31 de dezembro de 2023

1.520

Rendimentos apropriados no exercício

11.571

Rendimentos recebidos no exercício

(13.091)

Saldo em 31 de dezembro de 2024

-

7. Contas a receber

7.1 Contas a receber

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

Contas a receber	31/12/2024	31/12/2023
Aluguéis	7.346	9.347
Estacionamento	348	786
Estrutura técnica	241	300
Taxa de adesão	10	12
	7.945	10.445

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

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	3.688	3.368
Vencidos até 120 dias	467	665
Vencidos de 121 a 180 dias	75	169
Vencidos de 181 a 360 dias	274	749
Vencidos acima de 360 dias	1.816	2.529
Linearização (*)	1.625	2.965
	7.945	10.445

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

7.2 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	(44)	-	(44)	(129)	(8)	(137)
Vencidos de 181 a 360 dias	(276)	(8)	(284)	(631)	(42)	(673)
Vencidos acima de 360 dias	(2.391)	(117)	(2.508)	(2.069)	(153)	(2.222)
Efeito vagão ("arrasto") (*)	(389)	(23)	(412)	(701)	(15)	(716)
	(3.100)	(148)	(3.248)	(3.530)	(218)	(3.748)

(*) 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:

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	(3.748)	(3.136)
Baixa por cisão	822	-
Reversão / (constituição) da provisão	(322)	(612)
Saldo ao final do exercício	(3.248)	(3.748)

7.3 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	876
Compra de inadimplência	66
Recuperação de inadimplência	7
Retenção de aluguéis	731
Outros valores a receber	65
Saldo em 31 de dezembro de 2023	869
Baixa por cisão	(159)
Compra de inadimplência	603
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.313

8. Propriedades para investimento

8.1 Descrição dos empreendimentos

	Valor justo de 31/12/2024	Valor justo de 31/12/2023
Correspondente a 12,005% (2023 - 15%) do Bloco 1-A e Bloco 2 do empreendimento denominado Shopping Parque Dom Pedro, situado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Santa Genebra, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, registrado sob as matrículas nsº 126.946, 126.947 e 118.068 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas, pertencente à Parque Dom Pedro Shopping S.A. O empreendimento foi construído em uma área total de 187.390,45 m², que possui atualmente uma área bruta locável de 127.158,99 m², e aproximadamente 428 espaços de uso comercial, além de estacionamento com 7.815 vagas.	324.763	410.545
	324.763	410.545

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	366.782
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias liquidadas)	4.591
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias não liquidadas)	145
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	39.027
Saldo em 31 de dezembro de 2023	410.545
Cisão ocorrida em 31 de maio de 2024	(83.146)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias liquidadas)	4.988
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias não liquidadas)	(1.137)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(6.487)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	324.763

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2024				
	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.
Empreendimento	31/12/2023				
	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 em 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. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

9. Receita com locações

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receitas de aluguéis	22.731	23.245
Receitas de estacionamento	6.649	6.442
Receitas de estrutura técnica	246	368
Receitas (despesas) de taxa de transferência	136	59
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	176	109
Receitas de multas rescisórias	210	539
Descontos concedidos	(340)	-
	<u>29.808</u>	<u>30.762</u>

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, estrutura técnica, taxa de adesão e taxa de transferência, na proporção de 12,005% (15% - 2023) do empreendimento mencionado na nota explicativa nº 8. A unidade de locação do shopping center é a loja, pela qual o inquilino paga uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida de forma linearizada com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

10. Encargos e taxa de administração

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Taxa de administração - Fundo	1.535	1.915
	<u>1.535</u>	<u>1.915</u>

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,23% (duzentos e trinta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 20 (vinte mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M, tendo como data base o mês e ano da constituição do Fundo que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido do valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros. O valor de despesas de taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

11. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido do exercício	32.774	131.663
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6.487	(39.027)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	(3.323)	(39.281)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	322	612
Inadimplência com rendas	(2.352)	883
Valores a receber	1.186	1.022
Demandas judiciais	595	16
Despesas operacionais não pagas	2.460	(1.285)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	38.149	54.603
(Constituição)/reversão de reserva para contingência	4.465	(2.730)
Benfeitorias	(6.151)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo (*)	(1.686)	(2.730)
Rendimentos declarados	36.463	51.873
Rendimentos (a distribuir)	(3.702)	(8.290)
Cotistas à disposição no exercício (**)	(15)	(31)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	8.321	6.704
Rendimentos líquidos pagos no exercício	41.067	50.256
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	408,38	199,58
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,58%	95,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	1.686	2.730

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

(**) Valores a disposição dos cotistas, a serem pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

12. Patrimônio líquido**12.1 Cotas integralizadas**

	<u>31/12/2024</u>		<u>31/12/2023</u>	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	100.561	30.700	251.803	76.873
Cotas de investimentos a integralizadas	100.561	30.700	251.803	76.873
Valor por cota (valor expresso em reais)		305,29		305,29

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da maioria simples dos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado os demais disposições que constam no Regulamento.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 12.228 com valor unitário de R\$ 1.943,97, totalizando 6.290 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 4 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\$ 33, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de maio de 2024 deliberou a realização da cisão parcial do Fundo, com base no fechamento do 31 de maio de 2024 ("Data da Cisão"), com versão da parcela de seu patrimônio para novos fundos de investimento imobiliário, que serão constituídos sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), e o Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"). A parcela do patrimônio do Fundo vertida para os novos Fundos correspondeu a 60,064% dos ativos e passivos do Fundo.

Em virtude da cisão parcial e versão da Parcela Cindida, que representou 60,064% do patrimônio líquido do Fundo, para os Novos Fundos, 151.542 cotas de emissão do Fundo e de titularidade da Sierra e da Sonae serão canceladas, com a consequente redução proporcional do patrimônio líquido do Fundo, de forma que o Fundo passou a deter diretamente 12,005% do Imóvel e deixou de ser cotista do Fundo PDP.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

12.4 Reserva de contingência

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

	31/12/2024	31/12/2023
Reserva de contingência	1.552	7.642
	<u>1.552</u>	<u>7.642</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reverteu o montante de R\$ 6.090 de reserva de contingência, sendo R\$ 1.625 devido a cisão mencionada na nota 12.2 (2023 - constituiu o montante de R\$ 2.730).

12.5 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	31/12/2023
Gastos com colocação de cotas	171	248
	<u>171</u>	<u>248</u>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 180, registrado em conta redutora do patrimônio líquido e reverteu R\$ 257 devido a cisão mencionada na nota 12.2 (2023 - R\$ 33).

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	32.774	131.663
Patrimônio líquido inicial	861.345	769.360
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	12.228
Gastos com colocação de cotas	(180)	(33)
Cisão ocorrida em 31 de maio de 2024	(521.889)	-
Total das adições/deduções	(522.069)	12.195
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	9,66%	16,85%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento	94	0,02%	15	0,00%
Despesas de auditoria interna do condomínio	-	0,00%	39	0,01%
Despesas de gerenciamento	812	0,14%	970	0,13%
Despesas de comissões	829	0,15%	757	0,10%
Despesas de condomínio	459	0,08%	430	0,06%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	18	0,00%	1	0,00%
Taxa de administração - Imóvel	1.203	0,21%	1.303	0,17%
Taxa de administração - Síndica	33	0,01%	36	0,00%
Despesa legais	1	0,00%	61	0,01%
Despesa de avaliação	7	0,00%	4	0,00%
Taxa de administração - Fundo	1.535	0,27%	1.915	0,25%
Despesas de passivos contingentes	595	0,11%	16	0,00%
Outras (receitas) despesas operacionais	596	0,11%	81	0,01%
	6.182	1,10%	5.814	0,76%
Patrimônio líquido médio do exercício		562.730		775.211

15. Tributação

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

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

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

16. Demandas judiciais

	31/12/2024	31/12/2023
Demandas judiciais - probabilidade de perda: provável	631	89
Demandas judiciais - probabilidade de perda: possível	160.575	147.305

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 30 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\$ 135.824. 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 estaria sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas em virtude do descumprimento do disposto no artigo 2º, da Lei n.º 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 n.º 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 2024 é de R\$ 159.291 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.

17. Serviços de custódia e tesouraria

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

18. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas n.º 5.2, 10 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 516/11.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center

CNPJ: 10.869.155/0001-12

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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

	31/12/2024			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento renda fixa	10.411	-	-	10.411
Propriedades para investimento	-	-	324.763	324.763
Total do ativo	10.411	-	324.763	335.174

	31/12/2023			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento renda fixa	22.731	-	-	22.731
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	429.855	-	429.855
Propriedades para investimento	-	-	410.545	410.545
Total do ativo	22.731	429.855	410.545	863.131

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 8 (Propriedades para investimento), Cotas de fundo de Investimento renda Fixa na nota 5.1 e Cotas de fundo de investimento imobiliário na nota 5.2.

20. Outras informações

- 20.1** Em atendimento a 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.
- 20.2** Referem-se substancialmente a contas a pagar de taxa de administração do Fundo e do Imóvel, obras em andamento, e contas a pagar por serviços de gerenciamento do imóvel. A taxa de gerenciamento é de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor de mercado do Shopping Center (*Open Market Value*), respeitando-se o percentual de fração ideal detido pelo Fundo.
- 20.3** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 20.4** Em 03 de junho de 2024, através de Fato Relevante, o Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, que restou aprovado, na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de maio de 2024, através do procedimento de consulta formal, a cisão parcial do Fundo utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 31 de maio 2024 com a versão da parcela cindida do patrimônio líquido para os Novos Fundos FII PDP ALLOS e FII PDP INVESTMENT FUND. Como consequência da aprovação, a parcela do patrimônio do Fundo, a ser vertida para os Novos Fundos corresponderá a, aproximadamente, 60,0064% do patrimônio.
- 20.5** 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 Parque Dom Pedro Shopping Center	251.803	868.893

Após a cisão

Nome do Fundo	% de Cisão	Quantidade de cotas	Valor do Patrimônio Líquido
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center	39,94	100.561	347.005
Fundo de Investimento Imobiliário - PDP Allos	52,10	131.187	452.685
Fundo de Investimento Imobiliário - PDP Investment Fund	7,96	20.055	69.203

- 20.6** 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.

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 2024.

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 - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 e 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

* * *