

# SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo –  
CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	5
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020	9

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Ao Administrador e aos Cotistas do  
**SPA Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)  
São Paulo – SP

## Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do SPA Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do SPA Fundo de Investimento Imobiliário. Devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

## Base para abstenção de opinião

### Investimentos em ações de companhias fechadas

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía investimento na companhia fechada Garda Empreendimentos e Participações S.A., no montante de R\$ 10.575 mil, o equivalente a 93,45% do seu Patrimônio Líquido. Até a data da emissão deste relatório, não tivemos acesso às demonstrações contábeis da Garda Empreendimentos e Participações S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, bem como não foi possível realizar procedimentos de auditoria persuasivos sobre tal investimento na data base do Fundo para determinar que os saldos contábeis estavam livres de distorções materiais. Desta forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para determinar eventuais ajustes, se necessário, nas demonstrações contábeis do Fundo decorrente do referido investimento.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi conduzido sob nossa responsabilidade, que emitimos o relatório de auditoria datado em 27 de abril 2020, com abstenção de opinião semelhante ao descrito na seção “Base para abstenção de opinião”.

### Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido a relevância do assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

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.

São Paulo, 31 de março de 2021.



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer  
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

**SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 18.311.024/0001-27

Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo, atual denominação do Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo

CNPJ: 45.246.410/0001-55)

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(Em milhares de reais)

	Nota	2020	% sobre PL	2019	% sobre PL
<b>ATIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>		<b>243</b>	<b>2,14</b>	<b>177</b>	<b>1,42</b>
Disponibilidades		58	0,51	13	0,11
Plural S.A. Banco Múltiplo	4	56	0,49	11	0,09
Itaú Unibanco S.A.	4	2	0,02	2	0,02
Aplicações financeiras		185	1,63	164	1,31
Cotas de fundos de investimento	4	185	1,63	164	1,31
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>11.085</b>	<b>97,96</b>	<b>12.388</b>	<b>98,72</b>
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária					
Ações de companhia de capital fechado		10.575	93,45	11.746	93,60
Garda Empreendimentos e Participações S.A.	5	10.575	93,45	11.746	93,60
Valores a receber		510	4,51	642	5,12
Redução de capital a receber	5	510	4,51	642	5,12
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>11.328</b>	<b>100,10</b>	<b>12.565</b>	<b>100,14</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>					
Exigibilidades		12	0,10	16	0,14
Rendimentos a distribuir	9	6	0,05	9	0,07
Taxa de administração	14 e 17	5	0,04	7	0,07
Outros valores a pagar		1	0,01	-	-
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>12</b>	<b>0,10</b>	<b>16</b>	<b>0,14</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>11.316</b>	<b>100,00</b>	<b>12.549</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas	11	10.406	91,96	10.406	82,92
Lucros/(prejuízos) acumulados		910	8,04	2.143	17,08
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>11.328</b>	<b>100,10</b>	<b>12.565</b>	<b>100,14</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**SPA Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 18.311.024/0001-27****Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo, atual denominação do Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo****CNPJ: 45.246.410/0001-55)****Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>INVESTIMENTOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA</b>			
Receita de dividendos - ações de companhia de capital fechado	5	170	455
Ajuste ao valor justo - ações de companhia de capital fechado	5	(1.171)	538
		<u>(1.001)</u>	<u>993</u>
<b>RESULTADO LÍQUIDO COM INVESTIMENTOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA</b>			
		<u>4</u>	<u>25</u>
<b>OUTROS ATIVOS FINANCEIROS</b>			
Resultado com aplicações em cotas de fundos		4	25
<b>OUTRAS RECEITAS/DESPESAS</b>			
Taxa de administração	14 e 17	(136)	(180)
Auditoria e custódia		(69)	(78)
Auditoria e custódia		(23)	(45)
Taxa de fiscalização		(8)	(8)
Outras despesas		(36)	(49)
		<u>(1.133)</u>	<u>838</u>
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>			
		<u>11.270</u>	<u>11.270</u>
<b>QUANTIDADE DE COTAS INTEGRALIZADAS</b>			
		<u>11.270</u>	<u>11.270</u>
<b>RESULTADO LÍQUIDO POR COTA - R\$</b>			
		<u>(100,53)</u>	<u>74,36</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 18.311.024/0001-27

Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo, atual denominação do Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo

CNPJ: 45.246.410/0001-55)

**Demonstrações de mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(Em milhares de reais)

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>	<b>11.055</b>	<b>1.704</b>	<b>12.759</b>
Resultado líquido do exercício	-	838	838
Amortização de cotas - principal	(649)	-	(649)
Amortização de cotas - juros	-	(101)	(101)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(298)	(298)
<b>EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>	<b>10.406</b>	<b>2.143</b>	<b>12.549</b>
Resultado líquido do exercício	-	(1.133)	(1.133)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(100)	(100)
<b>EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>	<b>10.406</b>	<b>910</b>	<b>11.316</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**SPA Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 18.311.024/0001-27****Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo, atual denominação do Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo****CNPJ: 45.246.410/0001-55)****Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(Em milhares de reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Pagamento de taxa de administração	(71)	(77)
Pagamento de taxa de fiscalização	(8)	(8)
Pagamento de despesa de escrituração	-	(15)
Pagamento de outras despesas operacionais	(58)	(79)
Renda cotas de fundo de investimento	4	25
Dividendos e reduções de capital recebidos	302	848
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<u>169</u>	<u>694</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Amortização de cotas	-	(750)
Distribuição de rendimentos para o cotista	(103)	(341)
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<u>(103)</u>	<u>(1.091)</u>
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>66</u>	<u>(397)</u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA - INÍCIO DO EXERCÍCIO</b>	177	574
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA - FINAL DO EXERCÍCIO</b>	243	177

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



## **SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 18.311.024/0001-27**

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

### **1 Contexto operacional**

O SPA Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo (“Administrador”), foi constituído em 29 de maio de 2013 e iniciou suas operações em 12 de agosto de 2016 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração nos termos das instruções normativas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“ICVM nº 472/08”), nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“ICVM nº 516/11”) e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem como objeto principal a aplicação de seus recursos em ações de Companhia Investidas ou das Companhias de Reinvestimento, cotas das Sociedades, Imóveis ou Empreendimentos Imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias, debêntures e demais ativos imobiliários permitidos pela ICVM nº 472/08. É permitido a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigente.

O Fundo destina-se exclusivamente a receber investimento de titularidade de investidores profissionais, nos termos da legislação vigente.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, esse está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações contábeis do Fundo em 31 de março de 2021.

## **SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 18.311.024/0001-27**

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3 Descrição das principais práticas contábeis**

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

#### b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e 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.

#### c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

## **SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 18.311.024/0001-27**

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### d) 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações contábeis.

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

### e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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.

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

## **SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 18.311.024/0001-27**

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

f) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

As ações sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são inicialmente avaliadas por seu custo de aquisição e posteriormente atualizadas por seu valor justo. Os ganhos e/ou perdas resultantes das avaliações ao valor justo são registrados diretamente no resultado do Fundo.

Os dividendos e os juros sobre o capital próprio são reconhecidos como receita, quando aprovados.

h) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

i) Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

## SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

	2020	2019
Cotas de Fundo de investimento de renda fixa (a)	185	164
<b>Total</b>	<b>185</b>	<b>164</b>

- (a) Investimento em cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, fundo de investimento de renda fixa administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com objetivo de aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com "Renda Fixa", os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas.

### 5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

#### i) Ações de companhia de capital fechado

Companhia	2020			2019		
	% Participação	Valor justo	Resultado	% Participação	Valor justo	Resultado
Garda Empreendimentos e Participações S.A	22,48%	10.575	(1.171)	22,48%	11.746	538

#### *Garda Empreendimentos e Participações S.A.*

A Garda Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade anônima de capital fechado, foi constituída em 15 de agosto de 2008 e tem por objeto social a locação e sublocação de imóveis próprios e de terceiros, a operação, administração, manutenção, participação, exploração comercial, incorporação, aquisição, desenvolvimento e reforma de terminais rodoviários e/ou empreendimentos comerciais, imobiliários e atividades afins.

Em 16 de setembro de 2016, por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, o Fundo adquiriu 769.002 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, 22,48% do capital da Companhia pelo valor de R\$11.190.

A Companhia tem como seu principal ativo o Shopping Pátio Alcântara ("Shopping"), centro comercial de grande porte situado no bairro de Alcântara, na cidade de São Gonçalo - RJ, inaugurado no dia 1º de novembro de 2013. A Companhia possui o direito de exploração econômica do imóvel em questão, que por sua vez, é de propriedade da Prefeitura Municipal de São Gonçalo. O Shopping conta com aproximadamente noventa e quatro lojas, sendo servido por duas lojas-âncora, possui área útil locável de 7.931 m<sup>2</sup> e praça de alimentação com 640 lugares. É edificado sobre uma rodoviária atendendo a um público em sua área de influência de novecentas mil pessoas.

## **SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 18.311.024/0001-27**

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de janeiro de 2017, foram aprovadas por unanimidade pelos acionistas: I- Aprovar a incorporação do saldo de reserva de capital à conta de capital social da Companhia, no valor de R\$10.000 (dez milhões de reais), com o consequente aumento do capital social neste mesmo montante, mas sem a emissão de novas ações, tudo na forma dos artigos 169, §1º e 200, inciso IV, ambos da Lei nº 6.404/76. II- Em consequência da deliberação descrita acima, o capital social da Companhia passa a ser no valor de R\$13.420,642 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), passando o Artigo 6º do Estatuto Social a vigorar com a seguinte redação: “O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$13.420,642 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.” III- Aprovar a consolidação do estatuto social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2017, foram aprovadas por unanimidade pelos acionistas: I- Aprovar a redução do Capital Social da Companhia no valor de R\$8.000 (oito milhões de reais), por considerá-lo excessivo, na forma do artigo 173 da Lei nº 6404/76, passando o Capital Social de R\$13.420,642 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais) para R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), mediante a restituição aos Acionistas, sem cancelamento de ações. Em consequência, o capital social da Sociedade passou a ser de R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais). II- em consequência da deliberação descrita acima, o capital social da Companhia passa a ser no valor de R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações, passando o Artigo 6º do Estatuto Social a vigorar com a seguinte redação: “O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.” III- Aprovar a consolidação do estatuto social da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo ainda possuía um montante a receber de R\$ 510 (R\$ 642 em 2019) referente a redução de capital.

## **SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 18.311.024/0001-27**

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de dezembro de 2020 e 2019, foram realizados laudos de avaliação pela Investor Consulting Partners Consultoria Ltda. (“Avaliadora”), em que foi atribuído o valor justo da Companhia, respectivamente, no montante de R\$ 47.040 e R\$ 52.250 , respectivamente.

Durante o exercício de 2020, o Fundo recebeu o montante de R\$ 191 a título de dividendos (R\$ 455 em 2019). No exercício de 2020 o Fundo também realizou aporte de R\$ 21 na Companhia para cobertura de gastos no período da Pandemia. O pagamento foi registrado abatendo a “Receita de dividendos”.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui 769.002 (769.002 ações ordinárias em 2019) ações ordinárias da companhia pelo valor justo de R\$ 10.575 (R\$ 11.746 em 2019), que representam 22,48% (22,48% em 2019) do capital da Companhia.

## **6 Gerenciamento de riscos**

### a) Tipos de riscos

#### *Mercado*

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

#### *Liquidez*

As aplicações do Fundo em ações sem cotação de mercado apresentam peculiaridades em relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimentos brasileiros, em razão das características de prazo e duração do mesmo. Caso o Fundo precise alienar parte dessas ações, o valor poderá ser reduzido devido à baixa liquidez, causando perdas ao Fundo.

#### *Sistêmico*

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo.

## **SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 18.311.024/0001-27**

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **b) Controles relacionados aos riscos**

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

## **7 Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

## **8 Negociação de cotas do Fundo**

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores, entretanto, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve negociação das cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A.").

## **9 Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deve distribuir a seu cotista, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

O resultado auferido em um determinado exercício será distribuído ao cotista, mensalmente, até o 15º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.



## SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, está demonstrada a seguir:

<b>Exercício findo em</b>	<b>Resultado (regime caixa)</b>	<b>Valor distribuído (mínimo 95%)</b>	<b>% distribuído</b>
31 de dezembro 2020	<b>37</b>	<b>100</b>	<b>270,27%</b>
31 de dezembro 2019	<b>313</b>	<b>298</b>	<b>95,21%</b>

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa-base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, está demonstrada a seguir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	<b>196</b>	<b>1.025</b>
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	<b>(1.329)</b>	<b>(186)</b>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<b>(1.133)</b>	<b>839</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa		<b>(545)</b>
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	<b>1.170</b>	<b>19</b>
(=) Lucro ajustado - base para cálculo da distribuição	<b>37</b>	<b>313</b>
Rendimento distribuído	<b>100</b>	<b>298</b>
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	<b>270,27%</b>	<b>95,21%</b>
Rendimento pago no exercício referente ao exercício anterior	<b>9</b>	<b>52</b>
Rendimento pago do exercício	<b>94</b>	<b>289</b>
Rendimentos do exercício a distribuir no exercício seguinte	<b>6</b>	<b>9</b>

## SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 10 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada pela variação da cota estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%)
31 de dezembro 2020	11.985	999,4810	11.270	(10,24)
31 de dezembro 2019	12.546	1.113,4983	11.270	(1,64)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

### 11 Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo de que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 300.000.000 de cotas.

As cotas são integralizadas à vista, mediante a realização de chamadas de capital, conforme previsto em compromisso de investimento e no respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 dias de seu recebimento pelo Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo amortizou R\$ 750.

A distribuição inicial de cotas do Fundo, iniciada em 11 de agosto de 2016 e encerrada em 2 de dezembro de 2016, foi de 15.000.000 cotas ao valor unitário de R\$1,00. Foram subscritas e integralizadas 11.270.000 cotas, perfazendo um total de R\$11.270. Não houve cotas integralizadas durante os exercícios de 2019 e 2018.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo e não haverá resgate de cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotista, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

## **SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 18.311.024/0001-27**

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **12 Custódia**

As ações de companhia de capital fechado em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia investida.

### **13 Serviços contratados**

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Custodiante:

Itaú Unibanco S.A.

Controladoria, processamento e tesouraria:

Plural S.A. Banco Múltiplo

### **14 Remuneração da Administradora**

Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo é cobrada pela Administradora do Fundo, mensalmente, uma taxa de administração equivalente a 0,20% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$6,5, que será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. A taxa de administração é devida a partir da data da primeira integralização de cotas por um cotista e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída.

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e é paga, mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração

Não há taxa de ingresso, saída ou taxa de performance do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2020 foi de R\$ 69 (R\$ 78 em 2019).

### **15 Divulgação das informações**

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à CVM e à B3 S.A.

## **SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 18.311.024/0001-27**

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **16 Tributação**

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 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, artigo 40 da IN 1.585.

### **17 Partes relacionadas**

#### **Operações com parte relacionada**

No exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas:

## **SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 18.311.024/0001-27**

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **Despesas com parte relacionada**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o total de despesa e o passivo com taxa de administração, estão demonstrados a seguir:

<b>Despesa</b>	<b>Exercício findo em 31/12/2020</b>	<b>Exercício findo em 31/12/2019</b>
Taxa de administração	69	78
<b>Passivo</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Taxa de administração a pagar	5	7

## **18 Prestação de outros serviços e política de independência do Auditor**

Sugerimos utilizar texto conforme alinhado: Em conformidade com a Instrução nº 381/03 da CVM, o Fundo não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis, que não seja o de auditoria das demonstrações contábeis.

## **19 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos do cotista, quer desse contra a Administração do Fundo.

## **20 Alterações estatutárias**

Em Assembleia Geral de Extraordinária de 04 de julho de 2019 ocorreram as seguintes deliberações: (i) a transferência de administração do Fundo para o Plural S.A. Banco Múltiplo ("Novo Administrador) a partir de 31 de julho de 2019; (ii) a substituição do prestador de serviços de escrituração e controladoria para o Novo Administrador e; (iii) a substituição do prestador de serviços de custódia para o Novo Administrador.

## **SPA Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 18.311.024/0001-27**

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **21 Informações adicionais**

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

### **22 Eventos subsequentes**

Em Assembleia Geral Extraordinária do Administrador, realizada em 12 de janeiro de 2021, foi deliberada a alteração da denominação social de Plural S.A. Banco Múltiplo para Banco Genial S.A.

\* \* \*

**Gabrielle Oliveira**  
Contadora  
CRC RJ 097090/O-4

**Rodrigo de Godoy**  
Diretor  
CPF: 023.406.007-74