

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII DIAMANTE

Maio - 2026

VENTURA

btg pactual

INFORMAÇÕES

Objeto e Perfil do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo V abaixo, preponderantemente por meio de investimento no imóvel no qual se encontra o empreendimento comercial denominado Shopping Ventura localizado em Curitiba, Paraná, na Rua Itacolomi, nº 292, bairro Portão, CEP 81070 -150, e no imóvel no qual se encontra o empreendimento comercial denominado Shopping Estação, também localizado em Curitiba, Paraná, na Av. Sete de Setembro, nº 2.775, bairro Rebouças, CEP 80230-010, e por meio da aquisição de outros imóveis, desde que aprovados em Assembleia Geral de Cotistas (“Imóveis Alvo”).

Do Público Alvo

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras. Não há limitação no público alvo do Fundo.

O investimento no Fundo é inadequado para investidores que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário, de forma que se recomenda a leitura cuidadosa dos fatores de risco constante no apêndice do [Regulamento](#).

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

10/11/2016

Quantidade de Emissões

3

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

R\$ 25 mil ao mês, atualizado anualmente, pelo IGP-M

Cotistas

556

Patrimônio Líquido

R\$ 253.177.269,21

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 14,239644

Quantidade de Cotas

17.779.747

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

NOTA DA ADMINISTRADORA DOS SHOPPINGS

Ventura Shopping

A Administradora informa que o Fundo possui alocado em sua carteira de ativos o Ventura Shopping. Inaugurado em dezembro de 1994, o Ventura Shopping está localizado no bairro Portão, a 15 minutos do centro da cidade, na principal via de acesso aos bairros da região sul.

O empreendimento apresenta um mix especializado em moda, gastronomia, serviços e entretenimento com mais de 200 operações, sendo 8 lojas âncoras, 20 opções de fast food, 5 salas de cinema Cinesystem, sendo uma delas a premiada sala Cinepic e a maior reta em pista de kart indoor em Curitiba, Mônaco Kart.

O único shopping em Curitiba que conta com uma loja Havan e a primeira clínica odontológica em shopping, trazendo conforto e comodidade para os clientes num só local. Entre as âncoras, o empreendimento ainda possui Academia PH.D Sports, Lojas Americanas, Studio Z, Sorama Móveis, Hiperzoo, Faculdade Unifatec.

Shopping Estação

O Shopping Estação, estrategicamente situado no coração de Curitiba, está há 26 anos integrado à história da cidade. O shopping destaca-se como um polo de lazer e entretenimento, mantendo-se fiel a essa proposta desde sua inauguração.

Inaugurado em 14 de novembro de 1997, em um prédio adjacente ao Museu Ferroviário, o Shopping Estação conecta-se de forma especial com a antiga Estação Ferroviária. O museu, tombado como patrimônio cultural pela prefeitura, adiciona camadas de memória à vivência do shopping, proporcionando aos visitantes uma imersão na história ferroviária da região.

Ao longo dos anos, o empreendimento passou por expansões e revitalizações, consolidando-se como um dos principais shoppings da cidade. Mantendo-se alinhado com a visão de proporcionar mais do que uma simples jornada de compras, o Shopping Estação oferece uma ampla gama de entretenimento de qualidade e opções gastronômicas que atendem aos mais variados paladares. A fusão entre história, cultura e modernidade faz do Estação não apenas um centro de compras, mas um espaço de encontros e experiências memoráveis para curitibanos e visitantes, mantendo uma identidade única e inovadora desde sua origem. Por fim, o Fundo é proprietário da fração ideal 30% do imóvel.

Grupo Tacla Shopping

O Ventura Shopping e o Shopping Estação são administrados pelo Grupo Tacla Shopping – que possui 12 empreendimentos no sul e sudeste.

Ficha Técnica – Ventura Shopping

Vagas de estacionamento coberto: 1.080 Vagas

Lojas: 220 lojas

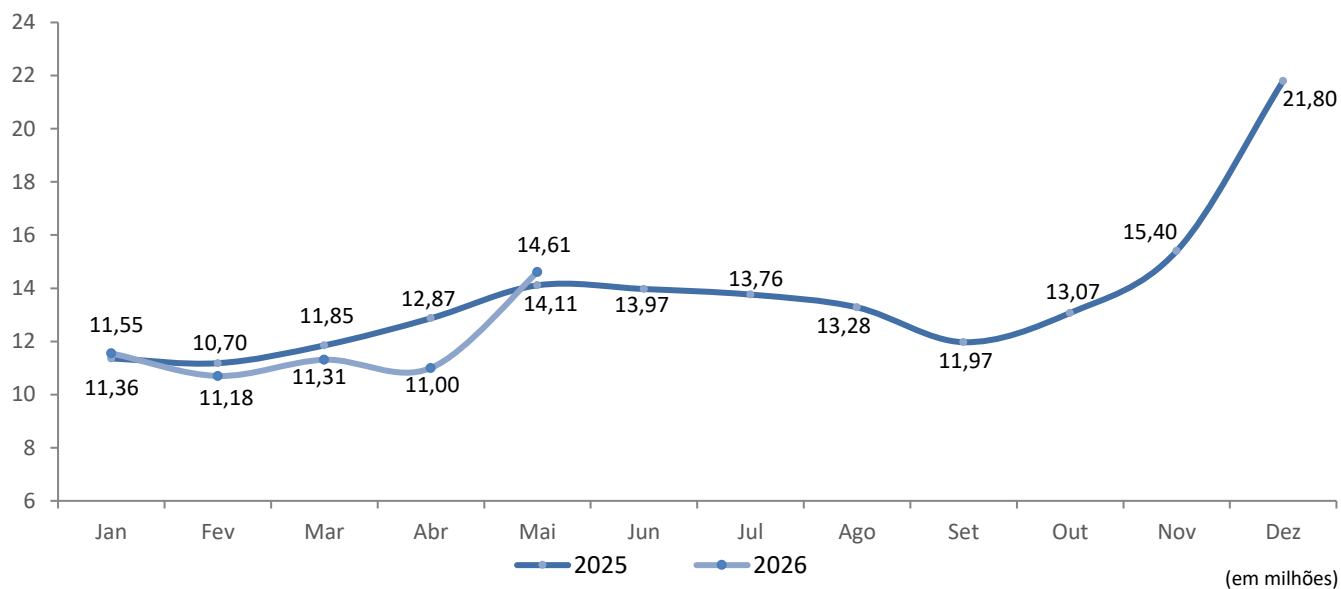
Salas de cinema 3D e Cinepic: 5 Salas

Lojas âncoras: 5 lojas

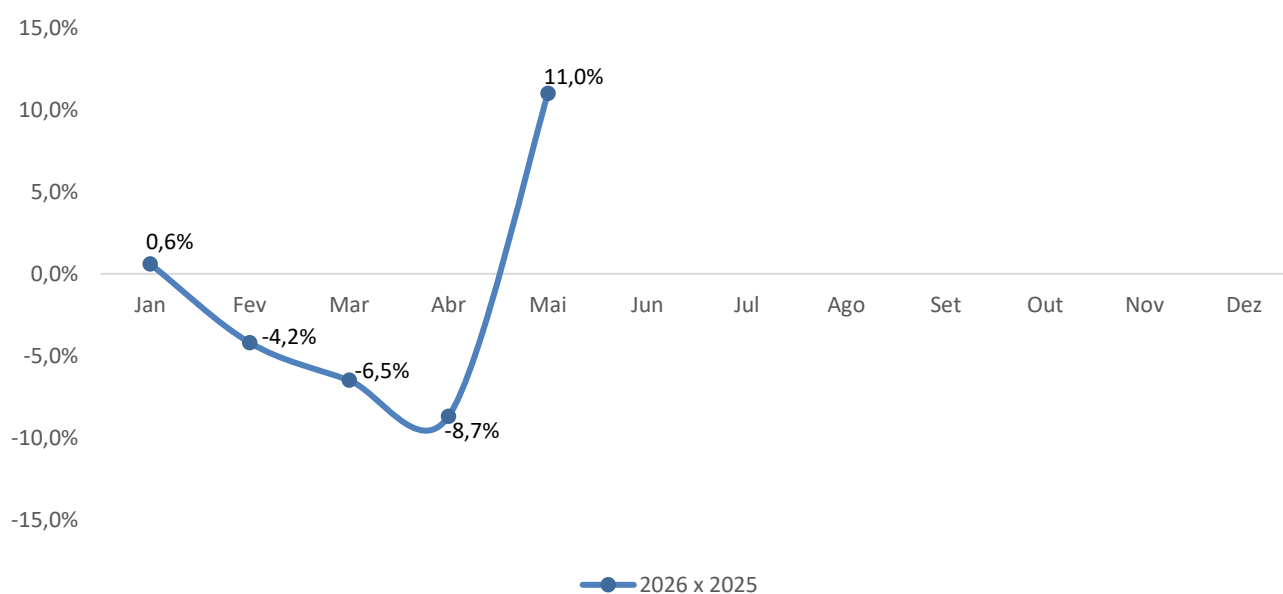


Ficha Técnica – Ventura Shopping

Evolução de Vendas Totais (R\$ Milhões)

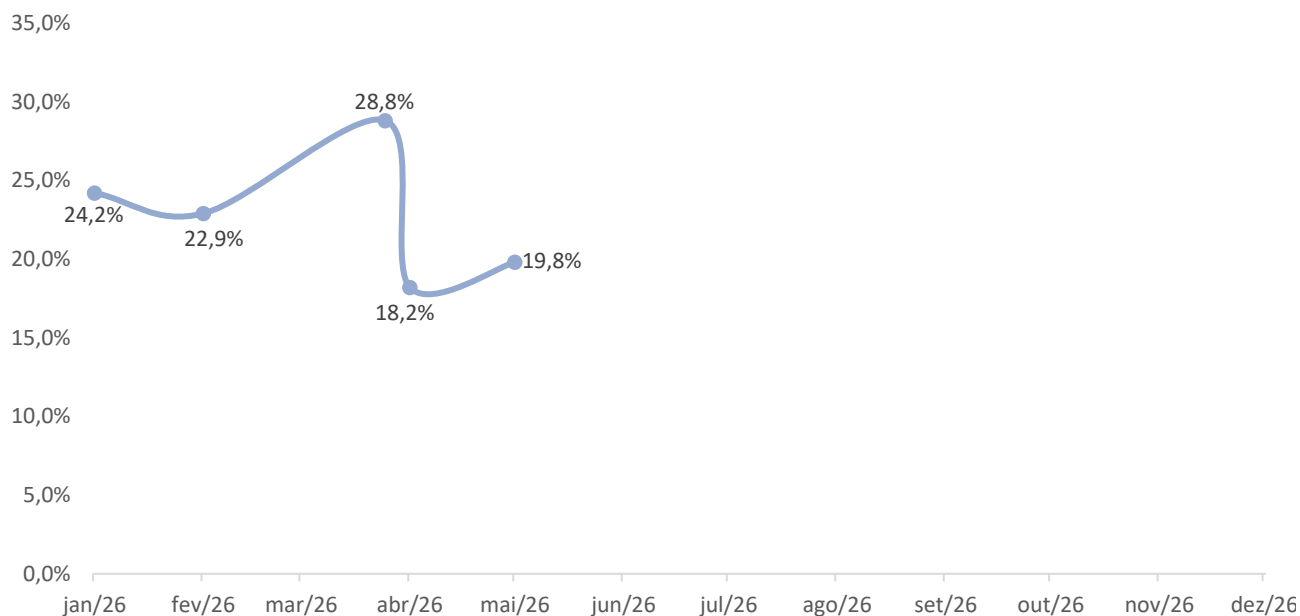


Evolução do Fluxo de Veículos (Mil) 2025 x 2024



Ficha Técnica – Ventura Shopping

Evolução da Inadimplência Líquida Total (%)



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Ventura Shopping – Vencedor Prêmio Abrasce



Em uma noite de reconhecimento aos projetos e iniciativas de shopping centers de todo o país, o Ventura Shopping conquistou seu primeiro troféu na categoria “Campanhas Institucionais” com projeto “Ventura Shopping Supera Desafios Pós Pandemia com Plano Inovador de Negócios”.

Além deste troféu, o Ventura foi finalista em mais duas categorias: “Eventos e Promoções” com case “O Influenciando novos formatos de mídia” e na categoria “Newton Rique de Sustentabilidade – ESG” com case “Ventura Shopping amigo da natureza com consciência ambiental e gestão operacional”

A premiação é reconhecida como “Oscar do Setor” e premia os projetos, desenvolvidos pelos shopping centers, considerados mais inovadores.

O Prêmio Abrasce 2024 foi realizado no último dia 26 de julho, durante a 18ª edição do Congresso Abrasce. Confira aqui todas as indicações do Ventura Shopping.

Saiba mais sobre o projeto vencedor

O Ventura Shopping, composto em sua maioria por pequenos e médios empreendedores, enfrentou grandes desafios durante a pandemia de COVID-19, afetando severamente o principal locatário do empreendimento, que consiste em pequenos empreendedores.

Para reverter essa situação, o Ventura Shopping desenvolveu um plano de negócios inovador. Com esforços em conjunto entre os setores Comercial, Operacional, Arquitetura e Marketing, o plano incluiu apoio comercial, suporte operacional e de projetos, e um planejamento de comunicação com ações em canais digitais para captação de novos empreendedores. Essas iniciativas não apenas ajudaram a melhorar os processos internos e a gestão do shopping, mas também resultaram em benefícios tangíveis para os lojistas e o empreendimento como um todo.

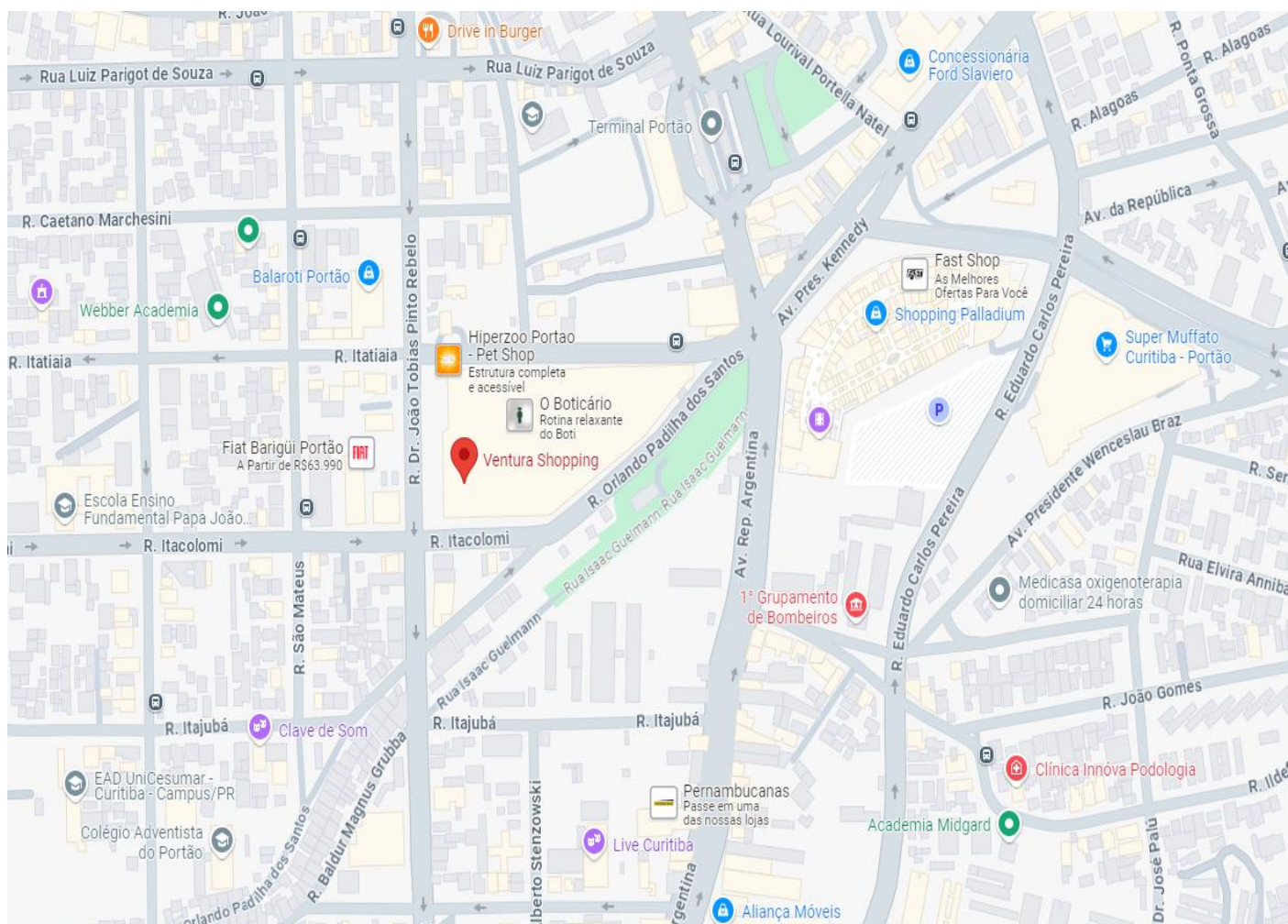
Sobre o Prêmio Abrasce

Reconhecido com o “Oscar do Setor”, a iniciativa aconteceu no dia 26/6, no Expo Center Norte, e premiou os melhores e mais inovadores projetos desenvolvidos pelos shopping centers e grupos corporativos associados à entidade a partir de uma banca avaliadora formada por especialistas contratados e isentos do setor. As categorias foram atualizadas neste ano e analisarão os seguintes temas: Ações de Natal, Campanhas Institucionais, Eventos e Promoções, Gestão de Pessoas, Newton Rique de Sustentabilidade | ESG, e Tecnologia e Campanhas Digitais, além do Prêmio Destaque do Ano. A novidade deste ano ficou por conta do Prêmio CLICC (Cámara Latinoamericana de la Industria de Centros Comerciales), que reconhece os projetos apresentados pelos shoppings de países da América Latina. Esta edição foi histórica com 423 cases inscritos e mais de 600 convidados presentes, sendo 187 finalistas, dos quais 74 foram reconhecidos como cases ganhadores.

Eventos e Marketing



LOCALIZAÇÃO



Endereço:

R. Itacolomi, 292 - Portão, Curitiba - PR, 81070-150

Site:

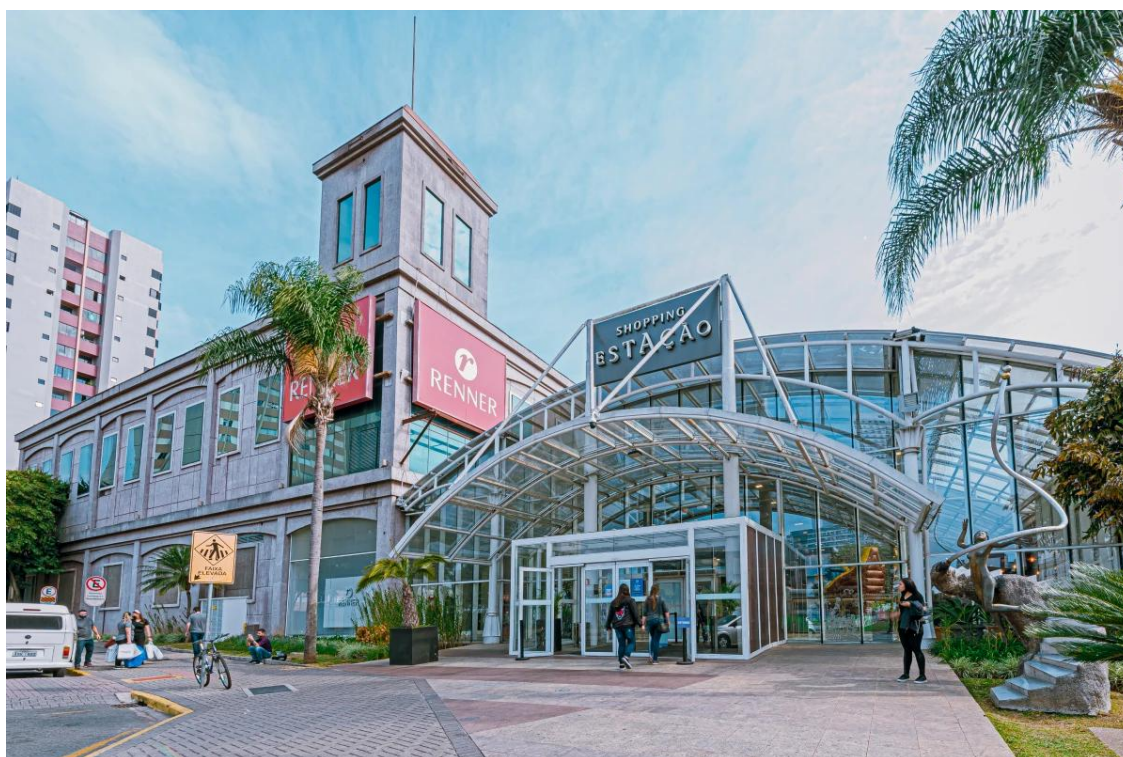
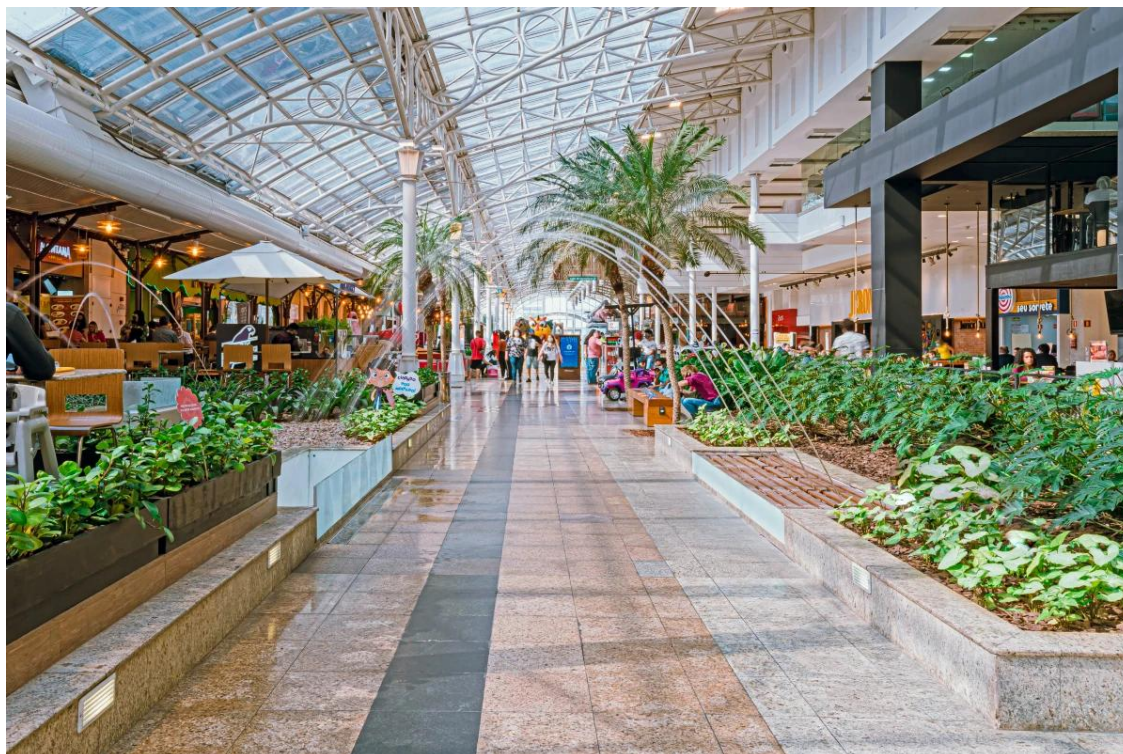
<http://venturashopping.com.br/>

Ficha Técnica – Estação Shopping

Vagas de estacionamento coberto: 1.075 Vagas

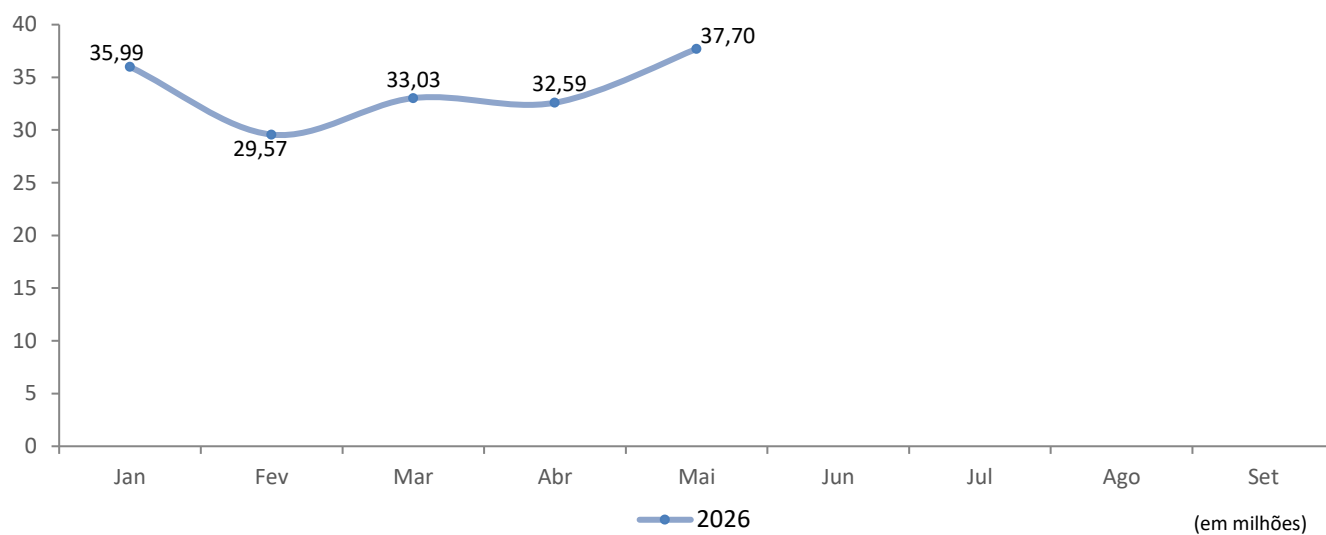
Lojas: 153 lojas

Salas de cinema 3D e Cinepic: 10 Salas

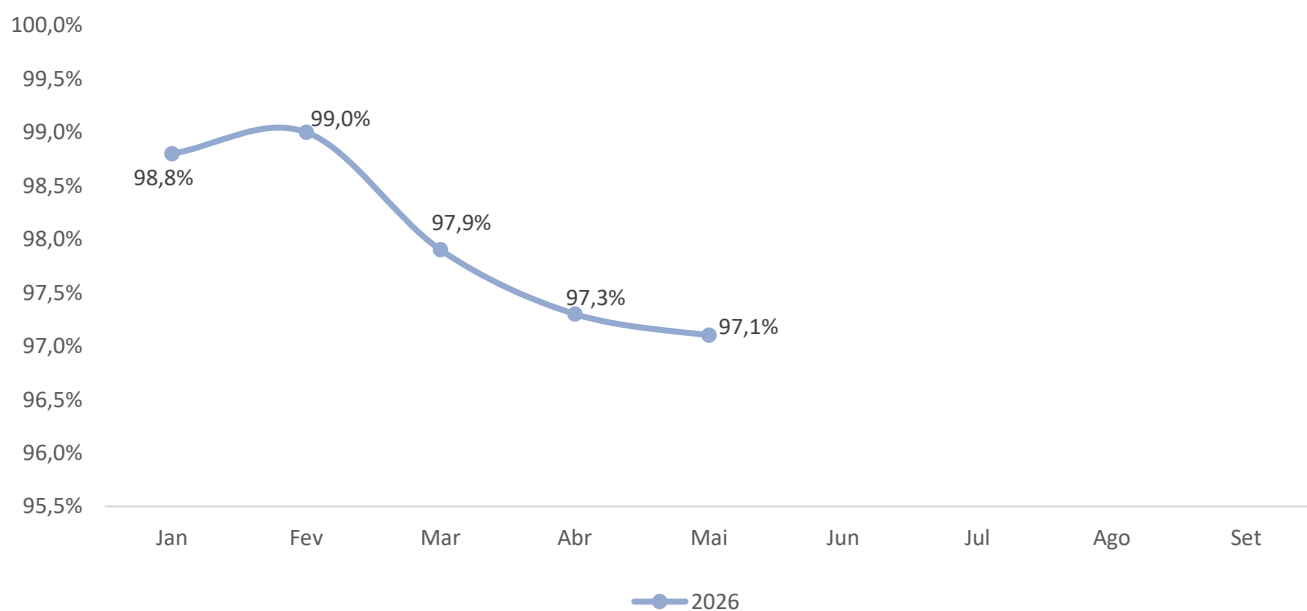


Ficha Técnica – Estação Shopping

Same Store Sales (SSS)

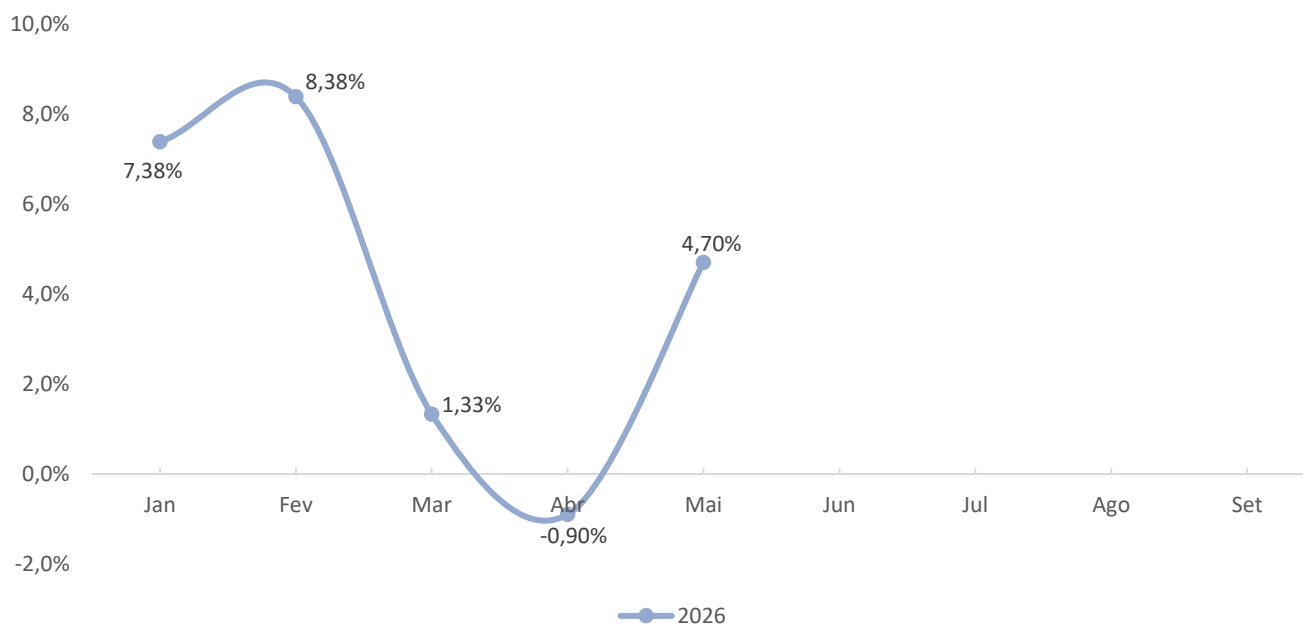


Ocupação (%)



Ficha Técnica – Estação Shopping

Evolução da Inadimplência Líquida de Aluguel (%)



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Eventos e Marketing



Pensando em oferecer experiências completas para toda a família, o Shopping Estação conta com a Estação da Capinista, um espaço de lazer gratuito dedicado ao público infantil. O ambiente foi criado para proporcionar momentos de diversão, movimento e imaginação, integrando entretenimento e convivência em um só lugar.

A Estação da Capinista reúne escorregadores, balanços e diferentes obstáculos interativos, todos projetados com foco na segurança e no conforto das crianças. Cada detalhe do espaço estimula a criatividade, o brincar livre e a socialização, tornando o passeio pelo shopping ainda mais especial para os pequenos.

Mais do que um parquinho, a Estação da Capinista reforça o compromisso do Shopping Estação em ser um espaço acolhedor, onde famílias encontram opções de lazer acessíveis, experiências significativas e momentos para criar boas memórias.

A Estação da Capinista está localizada no Piso L1, em frente ao Bier Hoff, e pode ser visitada gratuitamente durante o horário de funcionamento do shopping.



Eventos e Marketing



Parque do Astronauta chega ao Shopping Estação com diversão intergaláctica

Uma experiência fora da órbita acaba de aterrissar no Shopping Estação.

O Parque do Astronauta convida crianças a embarcarem em uma aventura cheia de imaginação, movimento e descobertas, em um ambiente que transforma o brincar em uma verdadeira missão espacial.

Com atrações interativas e cenários temáticos, o espaço estimula a criatividade e garante momentos inesquecíveis para os pequenos exploradores.

Ingressos:

★ R\$ 50,00 – até 30 minutos

★ R\$ 60,00 – até 60 minutos

📅 Período: de 14 de março a 15 de maio

📍 Local: Shopping Estação

Prepare-se para decolar e viver essa jornada pelo universo da diversão.

Eventos e Marketing



Outono das Mães transforma criatividade em afeto com oficinas gratuitas para crianças no Shopping Estação

Programação especial de Dia das Mães reúne atividades lúdicas que incentivam a expressão artística e fortalecem vínculos familiares

O mês de maio ganha um toque especial de criatividade, afeto e convivência familiar no Outono das Mães, programação gratuita promovida pelo Shopping Estação. Um espaço para as famílias viverem momentos únicos em homenagem ao Dia das Mães. A iniciativa acontece nos dias 9 e 10 de maio, das 14h às 17h30, no Piso L1, em frente à Farmácia Nissei, com oficinas pensadas para estimular a imaginação e fortalecer os laços entre mães e filhos.

Nos dias 9 e 10 de maio, a atividade será voltada à pintura em telas, incentivando a expressão artística por meio das cores e formas. Cada sessão tem duração média de 25 a 30 minutos.

Com capacidade para atender até 150 crianças por dia, o evento é destinado ao público de 3 a 10 anos. Crianças menores de 3 anos também podem participar, desde que acompanhadas por um responsável. As oficinas acontecem em sessões ao longo da tarde, com acesso organizado por ordem de chegada, respeitando o limite de participantes por turma. Toda a programação será conduzida por monitores treinados, assegurando a condução adequada das atividades.

Outono das Mães – Oficinas infantis gratuitas

Quando: 09 e 10 de maio

Horário: das 14h às 17h30

Atividade: Pintura em telas

Público: crianças de 3 a 10 anos (menores de 3 anos apenas acompanhadas)

Duração: cerca de 25 a 30 minutos por sessão

Capacidade: até 150 crianças por dia

Inscrições: gratuitas pelo aplicativo Podi

Local: Shopping Estação – Piso L1, em frente à Farmácia Nissei

Eventos e Marketing



O Shopping Estação preparou uma programação especial para transformar a Copa do Mundo de 2026 em uma experiência imersiva, gratuita e aberta ao público em Curitiba. Durante o campeonato, o empreendimento reunirá decoração temática, espaços interativos, atrações nostálgicas, transmissão de jogos e experiências voltadas para diferentes públicos e gerações.

Transmissão dos jogos

Com um telão gigante de oito metros instalado na Praça Central, além de outros pontos de transmissão espalhados pelo empreendimento.

Nos dias de jogos do Brasil, a programação será ampliada com participações especiais dos comentaristas do Grupo Massa, apresentações de cheerleading e shows com bandas locais.

Os restaurantes participantes também irão oferecer promoções especiais de chopp e porções durante as partidas.

E para deixar a torcida ainda mais animada, o shopping promete uma “chuva de figurinhas” a cada gol da Seleção Brasileira.

Torcida Estação e troca de figurinhas

Um dos principais destaques da programação é o espaço “Torcida Estação”, criado especialmente para se tornar o principal ponto de encontro dos fãs de futebol durante o campeonato.

Inspirado nos três países-sede da Copa — Canadá, México e Estados Unidos — o ambiente contará com atrações gratuitas e experiências interativas que unem diversão, nostalgia e integração entre diferentes gerações.

Aos sábados e domingos, das 14h às 18h, o espaço receberá encontros especiais de troca de figurinhas. A programação completa será divulgada nas redes sociais do shopping.

Máquina com 10 mil figurinhas

Atração inédita será a máquina de pegar figurinhas.

O Shopping Estação disponibilizará duas máquinas com mais de 10 mil figurinhas para distribuição gratuita ao público.

A participação será realizada mediante inscrição pelo aplicativo Podi, limitada a uma participação por CPF por dia.

Podi Palpitar

No aplicativo oficial do Shopping Estação, o Podi, os clientes também poderão participar da ação “Podi Palpitar”.

Nos dias de jogos do Brasil, os participantes poderão dar palpites sobre os resultados das partidas e concorrer a duas camisas oficiais da Seleção Brasileira.

Programação para adultos e crianças

A Praça Central receberá duas atrações especiais durante o período da Copa.

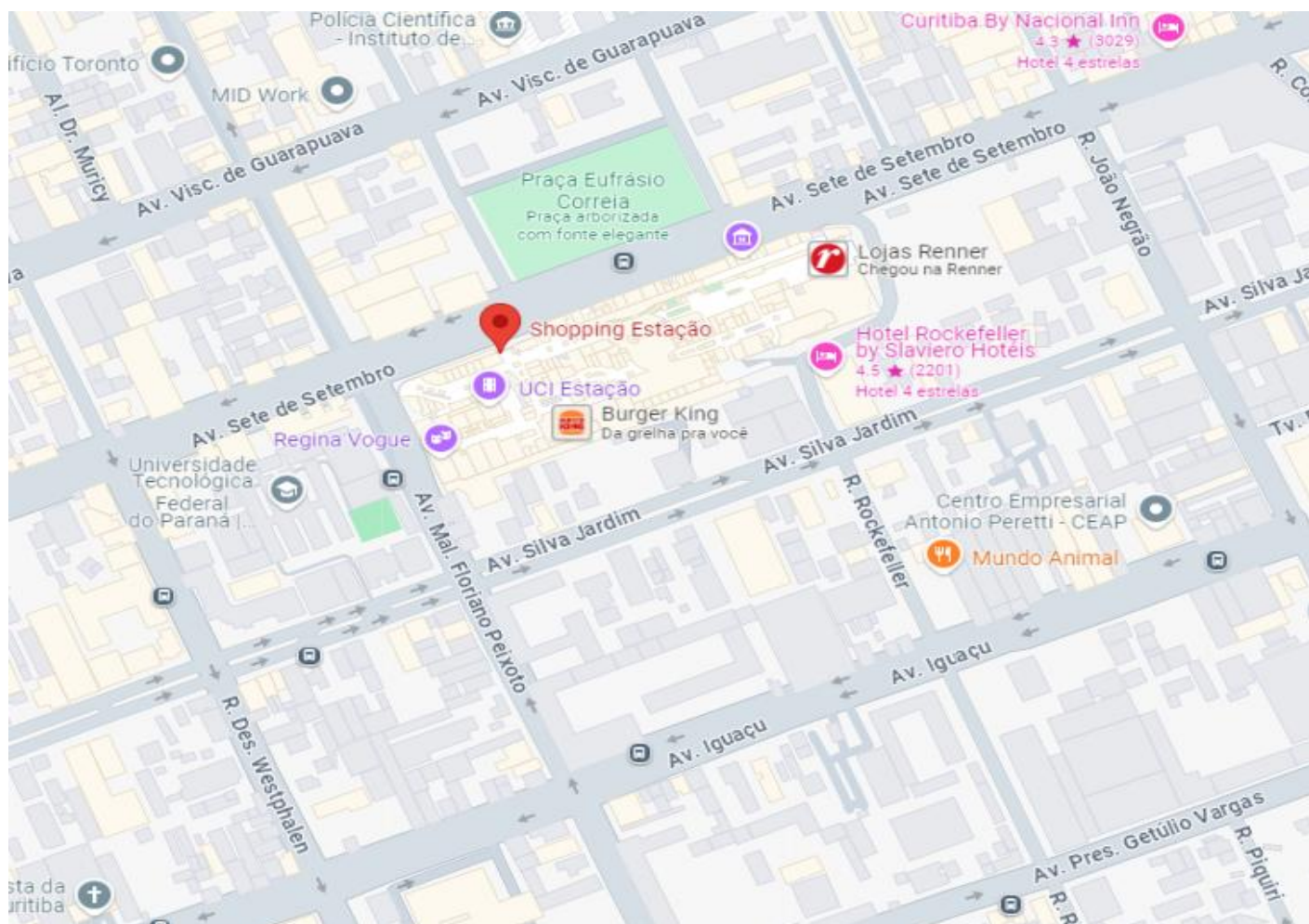
O espaço “Nostalgia Gamer” reunirá experiências inspiradas no universo dos games e do futebol, com máquinas clássicas, consoles retrô e campeonatos especiais do jogo FIFA. A proposta é conectar diferentes gerações em experiências interativas e gratuitas.

Já o público infantil contará com um brinquedão temático inspirado no universo do futebol, com labirinto kids, escorregador tubular, piscina de bolinhas gigante nas cores verde e amarela e uma bola inflável gigante.

Quiosque oficial da Panini

Para os apaixonados por colecionáveis, o Shopping Estação também acaba de inaugurar um quiosque oficial da Panini, localizado em frente ao Museu Ferroviário, próximo ao espaço Torcida Estação.

LOCALIZAÇÃO



Endereço:

Av. Sete de Setembro, 2775 - Rebouças, Curitiba - PR, 80230-010

Site:

<https://shoppingestacao.com.br/>

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jan-26	Fev-26	Mar-26	Abr-26	Mai-26
Propriedades para Investimento	2.637.700	2.404.279	1.790.603	1.938.155	1.690.470
Outros Ativos Financeiros	160.705	79.225	96.011	87.314	101.936
Despesas Operacionais	-34.941	-40.957	-40.985	-40.944	-29.589
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.763.464	2.284.095	1.845.629	1.984.526	1.762.817
Receitas Operacionais	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	2.765.994	2.290.923	1.852.457	1.968.253	1.762.616

Links Úteis:

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

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

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

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

DISCLAIMER

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

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

btgpactual.com

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

