

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

(CNPJ nº 30.723.886/0001-62)

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações das posições financeiras	11
Demonstrações dos resultados	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Cotistas e a Administradora do

DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo Banco Modal S.A. - CNPJ nº 30.723.886/0001-62)

Opinião com Ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (Administrado pelo **Banco Modal S.A.**) - FUNDO, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas e práticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos mencionados no parágrafo “Base para opinião com Ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Diamante Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regidos pela Instrução CVM nº 516/2011 e alterações posteriores.

Base para opinião com Ressalvas

Composição do Contas a Receber

Conforme nota explicativa nº. 06 os saldos de contas a receber do Fundo estão apresentados no balanço patrimonial por R\$ 10.376 mil, em 31 de dezembro de 2020. Entretanto, os controles internos por nós avaliados apresentam saldo de R\$ 12.870 mil; consequentemente, o ativo e o patrimônio líquido do Fundo estão a menor em R\$ 2.494 mil, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Provisão de Créditos de Liquidação Duvidosa

Conforme nota explicativa nº. 07 o Fundo apresenta saldo contábil de provisão para perda com crédito de liquidação duvidosa no valor de R\$ 8.014 mil. Entretanto, os controles internos apresentados pela Administradora e por nós avaliados indicam que saldo estimado para perdas é de R\$ 8.260 mil. Consequentemente, o resultado e o patrimônio líquido do Fundo estão a maior em R\$ 246 mil, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

Atualização de Valores a Pagar com IPTU

Conforme mencionado na nota explicativa 23 “iii” – Demandas Judiciais, a administração do Fundo não efetuou o pagamento dos tributos de IPTU dos exercícios de 2017, 2018, 2019 e 2020, cujo montante está registrado contabilmente no valor de R\$ 9.589 mil; estes débitos estão em litígio, com apresentação de pedido de impugnação ao lançamento em decorrência de aumentos acima de 200% em relação ao exercício de 2016. A dívida reconhecida pela Prefeitura Municipal de Curitiba acumulada na data base 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 12.996 mil, sendo R\$ 10.142 mil até 31 de dezembro de 2019 e R\$ 2.854 referente ao ano de 2020. Em face disso o patrimônio líquido e o resultado do Fundo estão a maior em R\$ 3.407 mil e R\$ 2.854 mil respectivamente em 31 de dezembro de 2020.

Reconhecimento de Receitas de Aluguel

Conforme nota explicativa nº. 15 o Fundo apresenta reconhecido como receita de aluguel no exercício o montante de R\$ 6.896 mil. Entretanto, os controles internos por nós revisados indicam receita de R\$ 5.810 mil; conseqüentemente o resultado e o patrimônio líquido do Fundo estão a maior em R\$ 1.086 mil, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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 intitulada “Responsabilidades do auditor 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 com ressalvas.

Ênfases

Covid-19

Conforme informações da nota explicativa nº 23 “vii” – A administração apresentou análise em decorrência da pandemia relativa ao Corona-Vírus (COVID-19), mencionando que desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

um período de desaceleração econômica global, o que pode trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja quota vem sendo divulgada mensalmente ao mercado.

Em virtude da pandemia de coronavírus o Ventura Shopping de Descontos, principal ativo do Fundo, permaneceu fechado durante 99 dias no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. A administração do Shopping adotou as seguintes medidas para a reabertura e redução dos impactos financeiros:

- Negociações individuais com todos os lojistas para concessão de descontos mensais, durante o período de ausência nas atividades do Shopping;
- Renegociação dos contratos com fornecedores e prestadores de serviços, objetivando o equilíbrio econômico do shopping;
- Criação de alternativas de vendas através das redes sociais;
- Desenvolvimento de área de venda no site do Shopping denominada “Vitrine Virtual” para divulgação de ofertas de produtos e serviços dos lojistas;
- Atendimento via Drive Thru.

A Administradora e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia, de modo que as demonstrações financeiras preparadas para o exercício de 2020, estão sendo apresentadas no pressuposto de continuidade normal das operações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração, e, também, os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativas ocorridas durante o exercício.

No presente trabalho, além dos assuntos abordados na nossa opinião e nas ênfases, determinamos como principais assuntos de auditoria a serem tratados, os seguintes:



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação, estacionamento e Taxas de Adesão

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis, estacionamento e taxas de adesão) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administração para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independentemente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato.

Conforme divulgado na nota explicativa 15, foram reconhecidas receitas de aluguéis, estacionamento e taxas de adesão no exercício de 2020 no montante de R\$ 7.209 mil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação, estacionamento e taxas de adesão incluíram, mas não foram limitados a:

- Análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- Recálculo da receita de aluguéis, estacionamento e taxas de adesão do exercício para uma amostra de contratos, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- Acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da operação de Shopping.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação, estacionamento e taxas de adesão para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras do fundo tomadas em conjunto, exceto com relação aos assuntos mencionados no “Parágrafo base para opinião com ressalvas”.



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração de seu valor justo. Conforme divulgado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2020 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 155.499 mil, sendo que durante o ano de 2020 foi reconhecido a título de desvalorização fruto de ajuste de valor justo o montante de R\$ 4.880 mil. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administração e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise sobre a razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administração do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e experiência do consultor independente contratado pela Administração do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa 6 às demonstrações financeiras.

3. Obrigações por aquisição de imóvel

Consideramos que a Obrigação por Aquisição de Imóvel principal assunto de auditoria dada a representatividade desses passivos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo grau de julgamento e interpretação na determinação das premissas adotadas para a apuração dos valores devidos. Nota-se conforme demonstrado em nota explicativa nº 14 que o principal ativo do fundo é o imóvel do Shopping e que este foi adquirido em 2017, por meio do leilão pelo valor de R\$144.444 mil em 60 parcelas, e esse passivo ainda está em aberto em 2020 apresentando saldo de R\$ 41.772 mil; no exercício foram escriturados no resultado a título de juros contratuais R\$ 2.596 mil.



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

Como nossa auditoria tratou este assunto:

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento do passivo e seus efeitos no resultado incluíram, mas não foram limitados a:

- Análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de passivo, inclusive as relativas atualização contratual, amortização pelo pagamento;
- Recálculo da parcela devida e da atualização contratual;
- Acompanhamento da evolução do reconhecimento dos juros e da amortização no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da operação de Shopping.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento e amortização de passivo do Fundo derivado de contrato de aquisição de imóvel para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras do fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e pelos controles internos que ele 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 do Fundo 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 do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

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 as 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 a 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.



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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.

Rio de Janeiro (RJ), 17 de maio de 2021.

RONALDO ARSIE GUIMARÃES

Contador CRC (PR) nº 0033.757/O-1-S RJ



**GUIMARÃES E GONÇALVES AUDITORIA E
CONSULTORIA EMPRESARIAL SS
CRC Nº PR-007570/O-07
CVM Nº 11.967**

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

Cnpj: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Cnpj: 30.723.886/0001-62

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2020	% sobre patrimônio líquido	31/12/2019	% sobre patrimônio líquido
Circulante					
Caixa equivalentes de caixa	4				
Bancos		5	0,01	8	0,01
Operações compromissadas		-	-	31	0,03
		<u>5</u>	<u>0,04</u>	<u>39</u>	<u>0,04</u>
Valores a receber					
Aluguéis a receber	6	10.376	10,40	6.662	6,97
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7	(8.014)	(8,03)	(5.475)	(5,73)
		<u>2.362</u>	<u>2,37</u>	<u>1.187</u>	<u>1,24</u>
Outros créditos					
Impostos a compensar		4	0,00	3	-
Despesa antecipada - Taxa de fiscalização		1	0,00	2	-
		<u>5</u>	<u>0,01</u>	<u>5</u>	<u>-</u>
Não Circulante					
Investimentos					
Propriedade para investimento					
Imóveis acabados	5	155.499	155,86	160.283	167,73
Total do ativo		<u>157.871</u>	<u>158,24</u>	<u>161.514</u>	<u>169,01</u>
Passivo					
Circulante					
Obrigações por aquisição de imóvel	14	26.395	26,46	25.080	26,24
Impostos a pagar	23.iii	9.589	9,61	6.989	7,31
Auditoria e custódia		11	0,01	61	0,06
Demais valores a pagar		31	0,03	262	0,27
Valores a Pagar		2.369	2,37	-	0,00
Taxa de administração		57	0,06	27	0,03
		<u>38.452</u>	<u>38,54</u>	<u>32.419</u>	<u>33,92</u>
Não circulante					
Obrigações por aquisição de imóvel	14	15.377	15,41	29.259	30,62
Distribuição de resultados a pagar	12	4.273	4,28	4.273	4,47
		<u>19.650</u>	<u>19,69</u>	<u>33.532</u>	<u>35,09</u>
Total do passivo		<u>58.102</u>	<u>58,24</u>	<u>65.951</u>	<u>69,01</u>
Patrimônio líquido	10	<u>99.769</u>	100,00	<u>95.563</u>	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>157.871</u>	<u>158,24</u>	<u>161.514</u>	<u>169,01</u>

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

Cnpj: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Cnpj: 30.723.886/0001-62

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Notas	Exercício findo em 31/12/2020	Exercício findo em 31/12/2019
Composição do resultado do exercício/período			
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	15	6.896	11.748
Receita de estacionamento	15	227	1.182
Receita de taxa de adesão	15	86	8
Ajuste a valor justo	16	(4.880)	(31.188)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7	(2.539)	(1.621)
Demais despesas	17	(1.675)	(1.931)
		<u>(1.885)</u>	<u>(21.802)</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado com operações compromissadas		2	7
		<u>2</u>	<u>7</u>
Outras receitas e despesas			
Juros sobre obrigações por aquisição de imóvel	14	(2.596)	(2.287)
Reversão de provisão com imposto de renda		1	2
		<u>(2.595)</u>	<u>(2.285)</u>
Despesas operacionais			
	20		
Despesas tributárias		(2.920)	(2.853)
Taxa de administração		(340)	(253)
Auditoria e custódia		(55)	(94)
Tarifa bancárias		(9)	(11)
Laudos		(13)	-
Taxa de fiscalização CVM		(24)	(24)
Outras despesas operacionais		(16)	(1)
		<u>(3.377)</u>	<u>(3.236)</u>
Resultado do exercício/período		<u>(7.855)</u>	<u>(27.316)</u>
Quantidade de cotas		<u>107.023.423</u>	<u>94.962.657</u>
Lucro (Prejuízo) líquido por cota - R\$		<u>(0,073)</u>	<u>(0,288)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>0,9322</u>	<u>1,0063</u>

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

Cnpj: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Cnpj: 30.723.886/0001-62

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>74.752</u>	<u>24.057</u>	<u>98.810</u>
Aplicações no exercício	20.210	-	20.210
Estorno distribuição de exercícios anteriores	-	3.859	3.859
Resultado do exercício	-	(27.316)	(27.316)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>94.962</u>	<u>600</u>	<u>95.563</u>
Aplicações no exercício	12.061	-	12.061
Resultado do exercício	-	(7.855)	(7.855)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<u>107.023</u>	<u>(7.255)</u>	<u>99.769</u>

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

Cnpj: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Cnpj: 30.723.886/0001-62

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Exercício findo em 31/12/2020	Exercício findo em 31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do exercício/período	(7.855)	(27.316)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+/-) Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	4.880	31.188
(+) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.539	1.621
(+) Provisão de impostos	2.600	2.352
(=) Total	2.164	7.845
(+/-) Impostos a compensar	(1)	(2)
(+/-) Demais pagamentos/recebimentos	2.139	(26)
(+) Provisão auditoria / custódia	(50)	-
(+) Provisão taxa de administração	30	27
(+) Valores a receber	(3.714)	(1.818)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	(1.596)	(1.819)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aquisição de ativos imobiliários	(12.567)	(22.493)
(-) Gastos com propriedades para investimentos acabados	(96)	(3.969)
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	(12.663)	(26.462)
Fluxo de caixa das atividade de financiamento		
(+) Emissão de cotas	12.061	20.210
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	12.061	20.210
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(34)	(227)
Caixa e equivalente de caixa no início dos exercícios	39	266
(+) Disponibilidades	8	10
(+) Aplicações interfinanceiras de liquidez	31	256
Caixa e equivalente de caixa no final dos exercícios	5	39
(+) Disponibilidades	5	8
(+) Aplicações interfinanceiras de liquidez	-	31
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(34)	(227)

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Modal S.A., foi constituído em 10 de novembro de 2016 e iniciou suas operações em 13 de fevereiro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de dez anos, podendo ser prorrogado por mais cinco anos, conforme deliberado em assembleia geral de cotistas.

A gestão da carteira do Fundo compete a Modal Asset Management Ltda.

Os serviços de custódia e tesouraria do Fundo competem ao Administrador.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras. Não há limitação no público alvo 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 seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimento no imóvel do tipo empreendimento comercial denominado Shopping Ventura, localizado na cidade de Curitiba, Paraná, na Rua Itacolomi, nº. 292 e aquisição de outros imóveis, desde que aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o seu patrimônio, pelas características dos ativos que o compõem, os quais o sujeitam a oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente de tais ativos.

2 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Em 10 de maio de 2021, a Administradora do Fundo aprovou e autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

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 doze 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 doze meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, doze meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data de aquisição, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

d) Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na Nota Explicativa 5 e estão em conformidade com o artigo 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

e) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

f) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela administração.

g) Apuração do resultado

Receita de aluguel

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

Receita com estacionamento

Refere-se a receita decorrente da participação e exploração dos estacionamentos do Shopping Center, com cobrança de clientes pela permanência de seus veículos no estacionamento. Estas receitas são apropriadas no momento da cobrança ao cliente.

Reconhecimento de outras receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do exercício em que ocorram, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios foram transferidos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

<u>Descrição</u>	2020	2019
Banco Modal	5	8
Operações compromissadas – LFT	-	31
Total	5	39

5 Propriedade para investimento

Segue movimentação da propriedade para investimento:

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Total em 31 de dezembro de 2018	187.502
Reformas e benfeitorias	3.969
Ajuste a valor justo	(31.188)
Total em 31 de dezembro de 2019	160.283
Reformas e benfeitorias	96
Ajuste a valor justo	(4.880)
Total em 31 de dezembro de 2020	155.499

Em 14 de fevereiro de 2017, o Fundo arrematou por meio do leilão, 100% do imóvel localizado na Rua Itacolomi, 292, Curitiba/PR, onde está localizado o Ventura Shopping de Descontos (“Shopping” ou “Ventura Shopping”), denominado Shopping Total Curitiba até 3 de setembro de 2018. O Shopping foi arrematado pelo valor de R\$144.444, sendo depositado R\$28.889, equivalentes a 20% de entrada e o restante em 60 parcelas iguais mensais, consecutivas e atualizadas monetariamente a partir da data do leilão pelo INPC. A comissão do leiloeiro foi de R\$ 7.244.

Sob matrícula nº 3.171 do registro de imóveis da 6ª Circunscrição de Curitiba/PR, o Shopping possui um terreno de 31mil m² e conta com 77 mil m² de área construída situado no bairro Portão. O Shopping ficou conhecido na cidade por oferecer uma ampla mistura de lojas, estar a poucos minutos do centro de Curitiba com fácil acesso para os moradores dos bairros Cidade Industrial, Novo Mundo, Fazendinha, Sítio Cercado, Água Verde, Capão Raso, Boqueirão e Alto Boqueirão. O Shopping conta hoje com 3 lojas âncora e 20 lojas de alimentação.

Em 31 de dezembro de 2018, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado (Setape Assessoria Econômica Ltda. “Setape”), concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping (“Laudo”) referente ao período findo em 30 de novembro de 2018, considerando o valor justo de R\$187.502. Com base no valor apurado no laudo e nos gastos com reformas e benfeitorias na propriedade de investimento de R\$ 2.376, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (8.569).

Em 31 de dezembro de 2019, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Setape, concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2019 considerando o valor justo de R\$160.283. Com base no valor apurado no laudo e nos gastos com reformas e benfeitorias na propriedade de investimento de R\$ 3.969, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (31.188).

Em 31 de dezembro de 2020, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Setape, concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2020 considerando o valor justo de R\$155.496. Com base no valor apurado no laudo e nos gastos com reformas e benfeitorias na propriedade de investimento de R\$ 96, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (4.784).

A Setape está registrada no CREA/SP - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Estado de São Paulo - 6ª Região, no CORECON - Conselho Regional de Economia - 2ª Região - São Paulo, no CRA - Conselho Regional de Administração de São Paulo e no BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (categorias A1 e B1). Possui sede em São Paulo SP e conta com uma equipe de consultores com experiência em avaliação de empresas de todos os portes, em todos os setores da economia.

Com base nas características físicas do imóvel, tendências, práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, riscos e premissas apresentadas, as condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras, as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

- (a) Método utilizado (valor presente do fluxo de caixa operacional livre),
- (b) Período de análise (10 anos) e
- (c) Taxa de desconto: 14,3% ao ano.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram realizadas obras de adequação ao Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) no entorno do empreendimento. As obras foram concluídas em julho/2019 e em 13 de janeiro de 2020 a Prefeitura Municipal de Curitiba emitiu a Licença Ambiental de Operação do Ventura Shopping com vigência de 12 meses. Além das obras do TAC foram realizadas melhorias estruturais relacionada a continuidade de revitalização do shopping. Em 2020, o gasto total com reformas foi R\$96 (R\$ 3.969 em 2019).

Sobre o shopping

O Ventura Shopping de Descontos é reconhecido como o maior Shopping de descontos da capital paranaense, inaugurado em 1997. Em seus quase 77 mil m² de área construída, 23 mil m² de área bruta locável (“ABL”), com mais de 200 lojas em um variado mix integrado pelas âncoras Americanas, Havan, e FATEC.

Com forte vocação para serviços e lazer, o Ventura Shopping possui Praça de Alimentação com 26 restaurantes, entre eles Burger King, Bobs, McDonald’s, Rock Grill e Bier Hoff, além de cinco salas de cinema Cinesystem.

A apenas 15 minutos do centro da cidade, o Ventura Shopping oferece fácil acesso aos moradores dos bairros Cidade Industrial, Novo Mundo, Fazendinha, Sítio Cercado, Água Verde, Capão Raso, Boqueirão e Alto Boqueirão e recebe cerca de 600 mil pessoas por mês.

Adquirido em 14 de fevereiro de 2017, o Grupo Tacla e JCR Empreendimentos têm trabalhado na modernização do empreendimento e investimentos iniciais foram focados na manutenção e adequação dos principais equipamentos como escadas rolantes, elevadores, máquinas de ar condicionado e manutenções nas redes elétricas e hidráulicas.

Em pleno momento de revitalização, os esforços foram direcionados em trazer maior conforto, segurança e facilitar a circulação do cliente pelo shopping através da abertura de corredores, estabelecendo uma praça central. Na sequência, os investimentos foram aplicados na revitalização de parte de um novo setor denominado “Setor Verde” com área de aproximadamente 2 mil m², aberto

ao público em 31 de maio 2018. Em 31 de dezembro de 2020 a área revitalizada do setor verde apresenta uma taxa de ocupação de 91,76% (39% em 31 de dezembro de 2019).

Sobre a performance do shopping

Conforme descrito mais acima, o shopping foi arrematado pelo Fundo num leilão público em fevereiro de 2017 e, desde então, tem passado por um grande processo de reestruturação, renegociações com os lojistas, renegociação de contratos com fornecedores, inauguração de novas alas, retomada de espaços de lojas inadimplentes, abertura de novas lojas etc. Apesar do pouco tempo muitas coisas já foram concretizadas, como por exemplo a inauguração de novas alas e revitalização de outras, conforme descrito anteriormente. Em 31 de dezembro de 2020, o Shopping tinha uma Área Bruta Locável (“ABL”) de 23.182 m², com vacância de 19,47% equivalente a 4.514 m². Em 31 de dezembro de 2019, o Shopping tinha uma Área Bruta Locável (“ABL”) de 22.914 m², com vacância de 14,25% equivalente a 3.266 m².

O exercício fechou com inadimplência total de R\$ 7.662 das locações (R\$ 5.278 em 2019), dos quais o equivalente a R\$ 2.612 já foram objeto de renegociação com acordos assinados (R\$ 2.327 em 2019), conforme apresentado na nota explicativa 7.

Determinados lojistas, em decorrência de negociações em curso, estão depositando os alugueis em juízo e, em 31 dezembro de 2020, havia o montante de R\$ 14 (R\$ 154 em 2019) nessa condição.

O Shopping investiu um total de R\$ 96 em obras de revitalização estrutural em 2020 (R\$ 3.969 em 2019).

6 Contas a receber de aluguéis, estacionamento e taxa de adesão

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de contas a receber com aluguéis, estacionamento e taxa de adesão é composto pelos seguintes valores e faixa de vencimento:

Contas a receber	Vencimento	31/12/2020	31/12/2019
Aluguel de imóveis	a vencer	R\$ 638	R\$ 974
Estacionamento	a vencer	R\$ 43	R\$ 207
Taxa de administração	a vencer	R\$ 2	R\$ 6
Total a vencer		R\$ 683	R\$ 1.187

Contas a receber	Vencimento	31/12/2020	31/12/2019
Aluguel de imóveis	vencido	R\$ 9.243	R\$ 5.278
Estacionamento	vencido	R\$ 25	R\$ -
Taxa de administração	vencido	R\$ 425	R\$ 197
Total vencido		R\$ 9.693	R\$ 5.475

Total a receber		R\$ 10.376	R\$ 6.662
------------------------	--	-------------------	------------------

7 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo apresenta provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante total de R\$ 8.014 (R\$ 5.475 em 31 de dezembro de 2019), referente a 100% dos valores a receber com alugueis e taxa de adesão vencidos. Conforme composição demonstrada abaixo:

	Valores a receber vencidos		
	Aluguel	Taxa de administração	Total
Acordos realizados	2.612	126	2.738
Sem acordo	5.050	226	5.276
Total	7.662	352	8.014

8 Fatores de riscos

Risco de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que o fundo de investimento imobiliário foi constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Risco Relativo às Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor

Eventualmente, o Fundo pode vir a investir em empreendimento em construção e/ou vir a realizar a reforma de algum ativo de sua propriedade. Em tais situações, o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de Diluição

O Regulamento do Fundo não prevê que os atuais cotistas têm direito de preferência na aquisição de cotas objeto de novas emissões. Dessa forma, nas novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras,

revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Ainda, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de Questionamento Estrutural

A estrutura do Fundo, sua Política de Investimento, forma de administração dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, assim como forma de contabilização do Fundo e a forma de distribuição de rendimentos pode gerar questionamentos de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos ao Fundo e aos Cotistas, o que pode vir a afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, por consequência, dos cotistas.

Risco de Não Colocação das Cotas objeto da 2ª Emissão

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços, na hipótese de findo o Prazo de Distribuição, sem que tenham sido subscritas a totalidade das Cotas da 2ª Emissão, a Oferta será cancelada. Nesta situação, não há como afirmar se o Fundo terá recursos suficientes para realizar os investimentos necessários em Ativos Imobiliários, assim como há o risco de maior concentração das Cotas do Fundo em poucos cotistas, o que dificulta que o Fundo atenda aos requisitos previstos atualmente na legislação tributária e que pode resultar em isenção fiscal no recebimento de rendimentos pelos cotistas pessoas físicas. Para maiores informações sobre os riscos fiscais, vide o fator de risco abaixo “Riscos Tributários”.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, cotas de emissão do Fundo que representem percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou

mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco Institucional

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras. Atualmente, a economia está em situação instável e não é possível prever, com precisão, o rumo que será adotado. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Risco macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros e bolsa, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao setor imobiliário;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Risco de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podem gerar oscilação no valor das cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas.

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O preço dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas ao Fundo. Esses fatores podem implicar no desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência dos alugueis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira,

em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de patrimônio negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco do investimento em Shopping Center

O Fundo pretende investir os recursos captados com a 1ª emissão e os recursos captados com a 2ª emissão preponderantemente no segmento de shopping center, hipótese em que há que se notar (i) que os resultados do Fundo em relação a esse investimento dependerão das vendas geradas pelas lojas instaladas no shopping center; (ii) que o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que podem levar à queda nos gastos do consumidor; e (iii) que o desempenho dos shopping centers está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Adicionalmente, o aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping center.

Condições econômicas adversas no local onde cada shopping center está localizado podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, consequentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no shopping center. Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorrem com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante.

Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão e em sua 2ª Emissão de Cotas para a aquisição do Shopping Center, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Visto que o Fundo investirá os recursos da 1ª Emissão e da 2ª Emissão em shopping center, haverá uma grande concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas ou arrendadas.

Ativo Imobiliário Específico

O Fundo possui um Ativo Imobiliário específico, estando, portanto, enquadrado como Tipo II (Gestão Passiva) para fins de classificação na Anbima.

Risco Operacional

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização do Shopping Center, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

9 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, mediante prévia aprovação dos cotistas em assembleia geral, cuja exposição sejam sempre, no máximo, até 5% do valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

10 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo apresenta patrimônio líquido de R\$ 99.769 (R\$ 95.563 em 2019), representado por 107.023.423 cotas escriturais e nominativas (94.962.657 em 2019), integralmente subscritas e integralizadas. O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 0,9322 (R\$ 1,0063 em 2019).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram integralizadas 12.060.766 cotas ao valor total de R\$ 12.061. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram integralizadas 20.210.204 cotas ao valor total de R\$ 20.210

11 Emissão, amortização e resgate de cotas

Emissão de cotas

A primeira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 14 de fevereiro de 2017, por meio da qual foram subscritas 150.000.000 cotas, totalizando o valor de R\$ 150.000, que serão integralizadas a prazo pelos cotistas.

Em 16 de fevereiro de 2018 foi iniciada a 2ª emissão de cotas no montante total de R\$ 46.000 referente a 46.000.000 cotas, emitidas em duas séries, em classe única, nominativas e escriturais, com o valor unitários de R\$ 1,00 (um real), cujo encerramento se deu em 23 de fevereiro de 2018 em razão da subscrição da totalidade das cotas ofertadas. Essa 2ª emissão foi deliberada e aprovada pelos cotistas através de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (AGC), realizada em 25 de agosto de 2017.

A medida que há necessidade de caixa, os cotistas realizam aportes utilizando as cotas subscritas.

Amortização de cotas

Não ocorreram amortizações de cotas durante o exercício.

Resgate de cotas

As cotas do Fundo não são resgatáveis, exceto quando do encerramento do Fundo.

12 Política de distribuição de rendimentos

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício social.

Os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo, deduzidos de qualquer investimento, serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de dez dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas semestralmente e a base de cálculo dos rendimentos calculados nos semestres de 2020 e 2019 é a seguinte:

	31/12/2020	30/06/2020
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(8.942)	1.087
(-) Receitas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	(2.307)	(8)
(+) Despesas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	6.010	872
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	(5.239)	1.951
(=) % a distribuir	-	1.853
(=) Rendimentos incorporados ao Fundo	-	98
Rendimentos a distribuir	- (*)	1.853(*)
IR Base (20%)	-	-
IR total a compensar de renda fixa	-	-
IR total a pagar	-	-

	31/12/2019	30/06/2019
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(34.558)	2.606
(-) Receitas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	(1.845)	(855)
(+) Despesas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	40.185	1.123
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	3.782	2.874
(=) % a distribuir	3.592	2.731
(=) Rendimentos incorporados ao Fundo	189	143
Rendimentos a distribuir	3.592 (*)	2.731(*)
IR Base (20%)	-	-
IR total a compensar de renda fixa	-	-
IR total a pagar	-	-

(*) Os cotistas deliberaram a retenção dos rendimentos auferidos nos 1º semestre de 2020 não havendo base para distribuição no 2º semestre, não houve incidência de imposto de renda em função do Fundo apresentar mais de 50 cotistas na data.

(**) Os cotistas deliberaram a retenção dos rendimentos auferidos no 1º e 2º semestre de 2019, não houve incidência de imposto de renda em função do Fundo apresentar mais de 50 cotistas na data.

(***) A AGC de 03 de julho de 2018 deliberou e aprovou a retenção dos rendimentos apurados no 1º semestre de 2018. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi realizado o estorno referente a essa distribuição que se encontrava registrada no passivo do Fundo, o lançamento no valor de R\$ 3.859 desconsidera o imposto de renda.

Os valores distribuídos nos exercícios anteriores encontram-se pendentes de liquidação, o montante de R\$ 4.273 será liquidado após quitação das obrigações pela aquisição do imóvel. O montante total de R\$ 1.906 referente ao imposto de renda sobre os valores distribuídos foram liquidados em 2018.

13 Remuneração da administração

Pelos serviços de administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração de 0,01% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com o valor de remuneração mínima mensal de R\$ 25. A remuneração mínima mensal será atualizada anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas do Rio de Janeiro – RJ, ou por outro índice que por ventura venha a substituí-lo.

A taxa de administração será devida independentemente do Fundo passar a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo. A assembleia geral de cotistas poderá estabelecer que o método alternativo de cobrança da taxa de administração seja aplicado mesmo quando o Fundo integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

O valor da taxa de administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, deverá ser paga mensalmente, no 3º (terceiro) dia útil de cada mês subsequente.

A remuneração do Gestor será deduzida da taxa de administração, sendo certo que tal despesa será paga diretamente pelo Fundo.

Não é cobrado qualquer valor a título de taxa de ingresso, saída e performance.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi apropriada a título de taxa de administração a despesa de R\$340 (R\$253 em 31 de dezembro de 2019).

14 Obrigações por aquisição de imóvel

Em 14 de fevereiro de 2017, o Diamante FII arrematou por meio do leilão, o imóvel localizado na Rua Itacolomi, 100, Portão, Curitiba/PR, onde está localizado o Ventura Shopping. O Shopping foi

arrematado pelo valor de R\$144.444, sendo depositado R\$28.889, equivalentes a 20%, a título de entrada e o restante em 60 (sessenta) parcelas iguais mensais, consecutivas e atualizadas monetariamente a partir da data do leilão pelo INPC. Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo detém R\$ 26.395 de obrigações por aquisição de imóvel registrado no circulante e R\$ 15.377 no não circulante (R\$ 25.080 e R\$ 29.259 em 31 de dezembro de 2019), totalizando o montante de R\$ 41.772.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo registrou despesa no montante de R\$ 2.596 referente à atualização do saldo devedor pelo INPC (R\$ 2.287 em 31 de dezembro de 2019).

	<u>2020</u>
Despesa INPC do exercício 2020	2.596
Despesa total	<u>2.596</u>

	<u>2019</u>
Despesa INPC do exercício 2019	2.287
Despesa total	<u>2.287</u>

Os pagamentos das parcelas são realizados com recursos obtidos das receitas de aluguéis de lojas e das receitas de estacionamento do Ventura Shopping recebidas mensalmente pelo Fundo, e das integralizações realizadas pelos cotistas, mediante necessidade de caixa.

15 Receitas

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receita de aluguel	6.896	11.748
Receita de estacionamento	227	1.182
Receita de taxa de adesão	86	9
Total	<u>7.209</u>	<u>12.939</u>

O Fundo auferiu receitas oriundas do aluguel das lojas e do estacionamento do Ventura Shopping.

16 Resultado de ajuste a valor justo

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado com ajuste a valor justo	(4.880)	(31.188)
Total	<u>(4.880)</u>	<u>(31.118)</u>

Em 31 de dezembro de 2019, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Setape, concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2019 considerando o valor justo de R\$160.283. Com base no valor apurado no laudo, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (31.188). A metodologia utilizada no laudo de avaliação está descrita na nota explicativa nº 5.

Em 31 de dezembro de 2020, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Setape, concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2020 considerando o valor justo de R\$155.499. Com base no valor apurado no laudo,

o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (4.880). A metodologia utilizada no laudo de avaliação está descrita na nota explicativa nº 5.

17 Encargos do Fundo

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 as demais despesas estão representadas conforme abaixo:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Despesa de fundo de promoção vacância	(1.211)	(989)
Despesa de comercialização de lojas	(295)	(641)
Despesa com taxa de Administração do Shopping	(169)	(296)
Despesa com serviços técnicos especializados	-	(6)
Total	<u>(1.675)</u>	<u>(1.932)</u>

18 Tributação

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário 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 25% das cotas do Fundo.

“Parágrafo único. Para efeito do disposto no ‘caput’, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física

- a) Os seus parentes até o 2º grau; e*
- b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.*

II - pessoa jurídica

A pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.”

Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas que não sejam isentos, estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

- i) Cotas do fundo admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas.
- iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

19 Honorários advocatícios

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve gastos com honorários advocatícios assim como no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

20 Encargos debitados ao Fundo

	2020	% do PL	2019	% do PL
Despesas tributárias	(2.920)	2,89%	(2.853)	2,99%
Taxa de administração	(340)	0,34%	(253)	0,25%
Auditoria e custódia	(55)	0,05%	(94)	0,09%
Tarifas bancárias	(9)	0,01%	(11)	0,01%
Honorários advocatícios	(13)	0,01%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	(24)	0,02%	(24)	0,02%
Outras despesas operacionais	(16)	0,02%	(1)	0,00%
Total	(3.377)	3,34%	(3.236)	3,36%

21 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade média do Fundo são demonstrados a seguir:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo (*)
Findo em 31 de dezembro de 2020	101.029	0,9322	(7,36)
Findo em 31 de dezembro de 2019	116.461	1,0063	(23,87)

(*) Apurada considerando a variação da Cota no período.

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

22 Deliberações em Assembleias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 07 de julho de 2020 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: a) O reinvestimento dos rendimentos retidos parcialmente, auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa no valor de R\$ 586.864,21, calculados na forma do art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de agosto de 2020 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: a) Aprovação das demonstrações financeiras do Fundo correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e parecer dos auditores independentes; b) A submissão à CVM do presente instrumento, bem como quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor.

23 Outras informações

i) Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

ii) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 472/08, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Guimarães e Gonçalves Auditoria e Consultoria Empresarial relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

iii) Demandas judiciais

O Fundo é parte em ações de natureza cível e fiscal, tanto na ponta ativa como passiva. Em grande parte das ações de natureza cível o Fundo está na ponta ativa que se referem a ações de despejo. As ações cíveis de polo passivo, classificadas como risco possível, totalizam um risco potencial de R\$754 (R\$204 em 2019), distribuídos em quatro ações.

As ações de natureza tributária classificadas como risco possível, refere-se a execução fiscal na qual é pleiteada a cobrança de supostos débitos de IPTU do exercício de 2017, onde foi apresentada exceção de pré-executividade, tendo em vista que o imposto cobrado está com exigibilidade suspensa e aguarda-se a análise do juiz. Em paralelo, o Fundo apresentou pedido de impugnação ao lançamento do IPTU dos anos 2017, 2018, 2019 e 2020 cujo montante do processo atualizado era de R\$9.589, em decorrência de aumentos acima de 200% em relação ao exercício imediatamente anterior (2016), sem que houvesse uma justificativa plausível para tal incremento. Atualmente aguarda-se a análise

da impugnação pelo juízo, e os consultores jurídicos do Fundo consideraram como probabilidade possível de ganho.

Ano	Valor atualizado
2017	2.328
2018	2.308
2019	2.352
2020	2.601
Total	9.589

iv) Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía os seguintes saldos com o Administrador:

Disponibilidades	5
Taxa de administração a pagar	57

v) Contrato de seguros

Em 20 de maio de 2020 foi contratado o seguro de responsabilidade civil geral na seguradora Tokio Marine Seguradora S.A. com o prazo de vigência de 1 ano, contados a partir da data deste contrato.

Em 20 de maio de 2020 foi contratado o seguro de danos materiais e lucros cessantes na seguradora Palladium Administradora De Shopping Centers Ltda. com o prazo de vigência de 1 ano, contatos a partir da data deste contrato.

As premissas de riscos adotados, dada a sua natureza, não fazem parte de escopo de auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

vi) Serviços de tesouraria e custódia

O serviço de tesouraria e custódia das cotas do Fundo é prestado pela própria Administradora.

vii) COVID 19

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que pode trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada mensalmente ao mercado.

Em virtude da pandemia de coronavírus o shopping permaneceu fechado durante 99 dias no período findo em 2020. A administração do shopping adotou as seguintes medidas para a reabertura e redução dos impactos financeiros:

- Negociações individuais com todos os lojistas para concessão de descontos mensais, durante o período de ausência nas atividades do shopping;
- Renegociação dos contratos com fornecedores e prestadores de serviços, objetivando o equilíbrio econômico do shopping.;
- Criação de alternativas de vendas através das redes sociais;
- Desenvolvimento de área de venda no site do shopping denominada “Vitrine Virtual” para divulgação de ofertas de produtos e serviços dos lojistas;
- Atendimento via Drive Thru

A Administradora e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

24 Eventos Subsequentes

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de janeiro de 2021 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: a) Transferência da administração do Fundo e de todos os atos a ela correlatos para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, após o fechamento das operações do dia 29 de janeiro de 2021; b) A alteração do Regulamento, a fim de adaptá-lo à substituição da administração do Fundo; e c) outros assuntos de interesse do Fundo.

João Batista da Silveira

Diretor

Marcelo Miranda Braga

Contador

CRC 1SP212533/O-0