www.pwc.com.br

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Floripa Shopping

(CNPJ nº 10.375.382/0001-91)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente

pwc

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Floripa Shopping
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Floripa Shopping ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

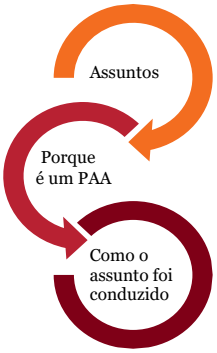
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Floripa Shopping em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades 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.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.



Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas 3.3 e 7)	
A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos. Consideramos que as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento divulgadas nas demonstrações financeiras são consistentes e alinhadas com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos - auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 30 de março de 2021, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles 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 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 de uma 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 nas 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 do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma 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 manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2022

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Floripa Shopping

CNPJ: 10.375.382/0001-91

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	1.958	3.399
Contas a receber			
Aluguéis a receber	**6.1**	2.416	1.908
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**6.2**	(1.199)	(1.066)
Outros valores a receber		336	151
Outros créditos	**19.2**	860	1.037
		4.371	**5.429**
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados		45.997	45.997
Obras em andamento		18.603	16.809
Ajuste de avaliação ao valor justo		44.400	40.941
	7	**109.000**	**103.747**
Total do ativo		**113.371**	**109.176**

Passivo	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**10**	556	450
Provisões e contas a pagar		234	245
		790	**695**
Total do passivo		**790**	**695**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	67.825	67.825
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	(283)	(283)
Reserva de contingência	**11.5**	317	78
Lucros acumulados		44.722	40.861
Total do patrimônio líquido		**112.581**	**108.481**
Total do passivo e patrimônio líquido		**113.371**	**109.176**

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Floripa Shopping

CNPJ: 10.375.382/0001-91

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	6.864	4.956
Receitas de estacionamento	**8**	627	462
Receitas de quiosques	**8**	875	716
Despesa de allowance		(176)	(163)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	**6.2**	(133)	(51)
		8.057	**5.920**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	3.459	6.075
		3.459	**6.075**
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	**13**	(2.223)	(1.465)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**13**	-	(14)
		(2.223)	**(1.479)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**9.293**	**10.516**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		82	33
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**13**	(15)	(7)
		67	**26**
Despesas operacionais			
Despesa legais	**13**	(34)	(30)
Taxa de administração	**9 e 13**	(559)	(476)
Outras despesas operacionais	**13**	(122)	(98)
		(715)	**(604)**
Lucro líquido do exercício		**8.645**	**9.938**
Quantidade de cotas integralizadas	**11.1**	**65.232**	**65.232**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**132,53**	**152,35**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**1.725,86**	**1.663,00**

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Floripa Shopping

CNPJ: 10.375.382/0001-91

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019		**61.194**	**(153)**	**129**	**34.509**	**95.679**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	6.631	-	-	-	6.631
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	-	(130)	-	-	(130)
Reserva de contingências	**11.5**	-	-	(51)	51	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	9.938	9.938
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	-	(3.637)	(3.637)
Em 31 de dezembro de 2020		**67.825**	**(283)**	**78**	**40.861**	**108.481**
Reserva de contingências	**11.5**	-	-	239	(239)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	8.645	8.645
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	-	(4.545)	(4.545)
Em 31 de dezembro de 2021	**11**	**67.825**	**(283)**	**317**	**44.722**	**112.581**

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Floripa Shopping

CNPJ: 10.375.382/0001-91

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	6.356	4.708
Recebimento de receitas de estacionamento	627	462
Recebimento de receitas de quiosques	875	716
Pagamento de despesas de consultoria	-	
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	(2.223)	(1.465)
Pagamento de despesas legais	(34)	
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(547)	(471)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(377)	(504)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(15)	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais	**4.662**	**3.439**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	82	33
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(1.794)	(4.192)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(1.712)**	**(4.159)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	-	6.631
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(130)
Rendimentos distribuídos	(4.391)	(3.704)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(4.391)**	**2.797**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1.441)**	**2.077**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**3.399**	**1.322**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**1.958**	**3.399**

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Floripa Shopping
CNPJ: 10.375.382/0001-91
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Floripa Shopping ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 3 de setembro de 2009, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de setembro de 2009 e o início de suas atividades em 28 de agosto de 2009.

O Fundo tem por objeto exclusivo a aquisição, para exploração comercial por meio de locação ou arrendamento, do empreendimento imobiliário designado "Florianópolis Shopping Center", integralmente finalizado e operacional, situado na Rodovia Virgílio Várzea, nº 587, área 2, no Saco Grande, distrito de Santo Antônio de Lisboa, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa n° 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

FLRP11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	1.305,48
Fevereiro	1.305,00
Março	1.283,27
Abril	1.310,00
Maio	1.300,00
Junho	1.317,86
Julho	1.298,00
Agosto	1.298,00
Setembro	1.305,00
Outubro	1.250,00
Novembro	1.180,01
Dezembro	1.259,99

2. Apresentação 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 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de março de 2022.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que "caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei n° 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (…) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital" ("Decisão de 21.12.2021"). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2021	31/12/2020
(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	1.958	3.399
	1.958	**3.399**

(a) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O fundo tem como objetivo proporcionar aos quotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. A carteira do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis e estacionamento a receber

Os aluguéis, estacionamento e quiosques vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2021	31/12/2020
A vencer	902	627
Vencidos até 120 dias	76	51
Vencidos de 121 a 180 dias	15	16
Vencidos de 181 a 360 dias	95	43
Vencidos acima de 360 dias	1.005	923
Linearização (*)	323	248
	2.416	**1.908**

(*) Linearização está relacionada aos descontos e carências fornecidas aos lojistas. A flutuação no resultado está substancialmente relacionada aos acordos comerciais pactuados com lojistas em contrapartida às restrições impostas pelo Governo do Estado de Santa Catarina na operação do Florianópolis Shopping Center no contexto da pandemia do COVID-19.

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2021	31/12/2020
Vencidos de 121 a 180 dias	(15)	(16)
Vencidos de 181 a 360 dias	(95)	(43)
Vencidos acima de 360 dias	(1.005)	(923)
Efeito vagão ("arrasto")	(84)	(84)
	(1.199)	**(1.066)**

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do exercício	**(1.066)**	**(1.015)**
Constituição da provisão	(133)	(51)
Saldo ao final do exercício	**(1.199)**	**(1.066)**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 31/12/2021	Valor justo de 31/12/2020
Corresponde a 35,37% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Florianópolis Shopping Center, localizado na SC-401, nº 3.116 e Rodovia Virgílio Várzea nº 587, Saco Grande, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, e está construído majoritariamente sobre um terreno de 27.610,83 m² com uma área construída de 93.942,40 m², objeto da matrícula no 67.948 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina e o restante sobre terreno de propriedade da marinha, cuja direito de ocupação foi concedido pela Secretaria do Patrimônio da União, conforme consta da matrícula no 69.587 do 2º registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, possuindo área bruta locável de 48.872,45 m².		
	109.000	103.747
	109.000	**103.747**

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

Saldo em 31 de dezembro de 2019	**93.560**
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	6.075
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	4.112
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**103.747**
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	3.459
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1.794
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**109.000**

7.3 Avaliação a valor justo

		31/12/2021			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Florianópolis Shopping Center	(a)	7,48%	10 anos	Entre 8,00% e 11,00% a.a	8,30% a.a

		31/12/2020			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Florianópolis Shopping Center	(a)	1,24%	10 anos	Entre 6,50% e 9,50% a.a	7,50% a.a

Os valores de mercado correspondentes ao imóvel nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brazil, datados de 20 de dezembro de 2021 e 9 de dezembro de 2020, respecticamente e formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2022 e 2021, respectivamente e foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado de receitas e despesas, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção para as demais receitas do empreendimento, níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento, com base no histórico do shopping center, condições do mercado e supondo gestão competente do empreendimento. Dessa forma, entendemos que o Método Comparativo Direto não é aplicável, pois não há quantidade suficiente de shoppings centers abertamente em oferta para venda (em imobiliárias, por exemplo) ou transacionados na região imediata do imóvel, com divulgação das informações detalhadas das variáveis que influenciam sua precificação para popular o modelo do método comparativo (como ABL, vendas, vacância, contratos de aluguéis vigentes, NOI, e etc), de modo que não é possível montar uma base com volume de comparativos suficientes para fornecer grau de precisão aceitável para sua valoração.

A Binswanger Brazil ("especialistas") é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

8. Receita com locações

	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de aluguéis	6.864	4.956
Receitas de estacionamento	627	462
Receitas de quiosques	875	716
	8.366	**6.134**

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, e quiosques, na proporção de 35,37% do empreendimento mencionado na nota explicativa 7. As unidades de locações do shopping center são a lojas, pelas quais os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida de forma linearizada com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Taxa de administração

	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de administração	559	476
	559	**476**

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) quantia equivalente a 9% (nove por cento) ao mês, calculados sobre o valor da receita do Fundo, observando-se o valor mínimo mensal de R$ 44 (quarenta e quatro mil reais), que é corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-M/FGV") ou na menor periodicidade prevista em lei, e que deve ser pago diretamente à Administradora; e (b) o valor equivalente até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

O valor da remuneração acima mencionada não poderá superar o limite de 0,1% (um décimo por cento) do valor total das cotas emitidas, salvo quando este não respeitar o limite mínimo estipulado acima. O valor de despesas de taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma estabelecida pelo Regulamento. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 20 (vinte), ou no primeiro útil seguinte, do mês subsequente ao do 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 5 (cinco) dias após o encerramento do respectivo semestre.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Lucro líquido do exercício	8.645	9.938
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(3.459)	(6.075)
Alugueis apropriados no exercício (linearizados)	(75)	(248)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	133	51
Inadimplência com rendas	(618)	-
Despesas operacionais não pagas	(18)	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**4.608**	**3.666**
(Constituição) / reversão de reserva para contingência	(239)	51
Allowance	176	163
Retenções/adições por benfeitorias e obras em andamento	-	(243)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	**(63)**	**(29)**
Rendimentos apropriados	**4.545**	**3.637**
Rendimentos (a distribuir)	(556)	(450)
Cotistas à disposição no exercício (*)	(48)	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	450	517
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**4.391**	**3.704**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**67,31**	**56,78**
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,64%	99,22%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	63	29

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

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

	31/12/2021		**31/12/2020**	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos subscritas	65.232	67.825	65.232	67.825
Cotas de investimentos integralizadas	**65.232**	**67.825**	**65.232**	**67.825**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**1.039,75**		**1.039,75**

11.2 Emissão de novas cotas

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, inclusive com o fim de dispor sobre a expansão do Florianópolis Shopping Center, prevista no Regulamento bem como adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado o descrito no Regulamento.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 6.631 com valor unitário de R$ 1.224,00, totalizando 5.417 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de junho de 2020 e encerrada em 15 de julho de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R$ 130, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas e o saldo da rubrica totaliza o valor de R$ 283 (2020 - R$ 130, totalizando R$283), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

	31/12/2021	**31/12/2020**
Reserva de contingência	317	78
	317	**78**

Para arcar com as eventuais despesas extraordinárias do imóvel integrante do patrimônio do Fundo, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela Administradora, por meio da retenção, de até 5% (cinco por cento), ao mês, do valor a ser distribuído aos cotistas, até o limite de 1% do patrimônio do Fundo.

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2021	**31/12/2020**
Lucro líquido do exercício	8.645	9.938
Patrimônio líquido inicial	108.481	95.679
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	6.631
Gastos com colocação de cotas	-	(130)
Total das adições/deduções	-	6.501
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**7,97%**	**9,73%**

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

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesas administrativas do empreendimento	2.223	2,04%	1.465	1,47%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	0,00%	14	0,01%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	0,01%	7	0,01%
Despesa legais	34	0,03%	30	0,03%
Taxa de administração - Fundo	559	0,51%	476	0,48%
Outras despesas operacionais	122	0,11%	98	0,10%
	2.953	**2,70%**	**2.090**	**2,10%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**108.932**		**99.519**

14. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

O Condomínio atua como pólo passivo em processos trabalhistas e civil, destacamos, que caso o resultado seja desfavorável, o Fundo poderá, se necessário, ser acionado para futuros aportes de caixa.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S.A.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas nsº 5, 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

	31/12/2021			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.958	-	1.958
Propriedades para investimento	-	-	109.000	109.000
Total do ativo	**-**	**1.958**	**109.000**	**110.958**

	31/12/2020			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	3.399	-	3.399
Propriedades para investimento	-	-	103.747	103.747
Total do ativo	**-**	**3.399**	**103.747**	**107.146**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de outros créditos monta a R$ 860 (2020 - R$ 1.037), e está representado por a "allowance" os quais estão sendo apropriados para despesa com base no prazo de contrato de locação.

19.3 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.4 Até a data da emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia. Adicionalmente, após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

19.5 Através de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária convocada em 30 de março de 2021 cujo resultado foi apurado e divulgado em 30 de abril de 2021 por meio do respectivo Termo de Apuração aprovou, por 68,227% dos votos dos cotistas que responderam à Consulta Formal, a alteração do artigo 20 do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com a seguinte redação: “Art. 20- A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos cotistas, com a descrição da matéria a ser deliberada, observados os prazos aplicáveis às assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, conforme o caso.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *