

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII DIAMANTE

Maio - 2025

VENTURA



INFORMAÇÕES

Objeto e Perfil do Fundo

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

Do Público Alvo

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

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

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

10/11/2016

Quantidade de Emissões

3

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

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

Cotistas

518

Patrimônio Líquido

R\$ 247.477.100,79

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 13,919045

Quantidade de Cotas

17.779.747

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

NOTA DA ADMINISTRADORA DOS SHOPPINGS

Ventura Shopping

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

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

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

Shopping Estação

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

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

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

Grupo Tacla Shopping

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

Ficha Técnica – Ventura Shopping

Vagas de estacionamento coberto: 1.080 Vagas

Lojas: 250 lojas

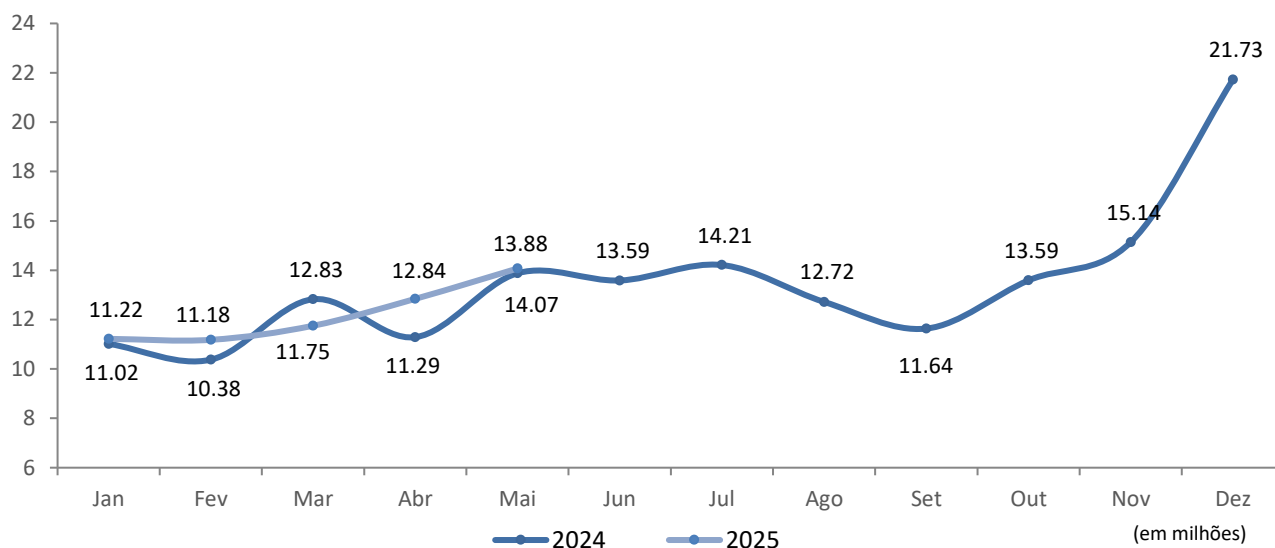
Salas de cinema 3D e Cinepic: 5 Salas

Lojas âncoras: 6 lojas

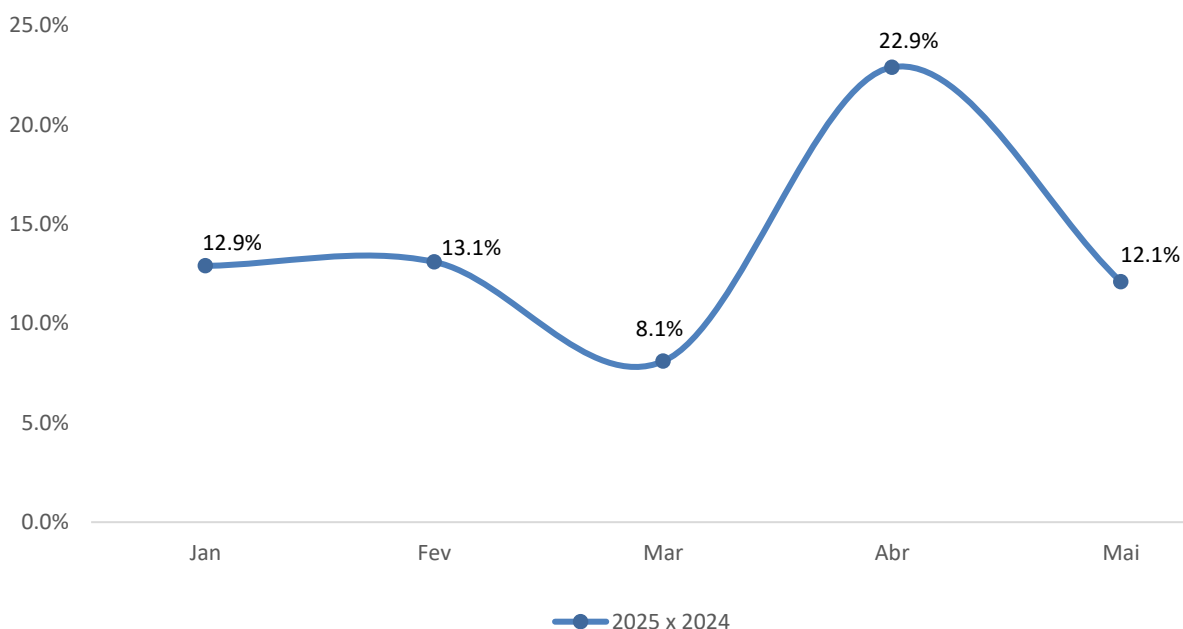


Ficha Técnica – Ventura Shopping

Evolução de Vendas Totais (R\$ Milhões)

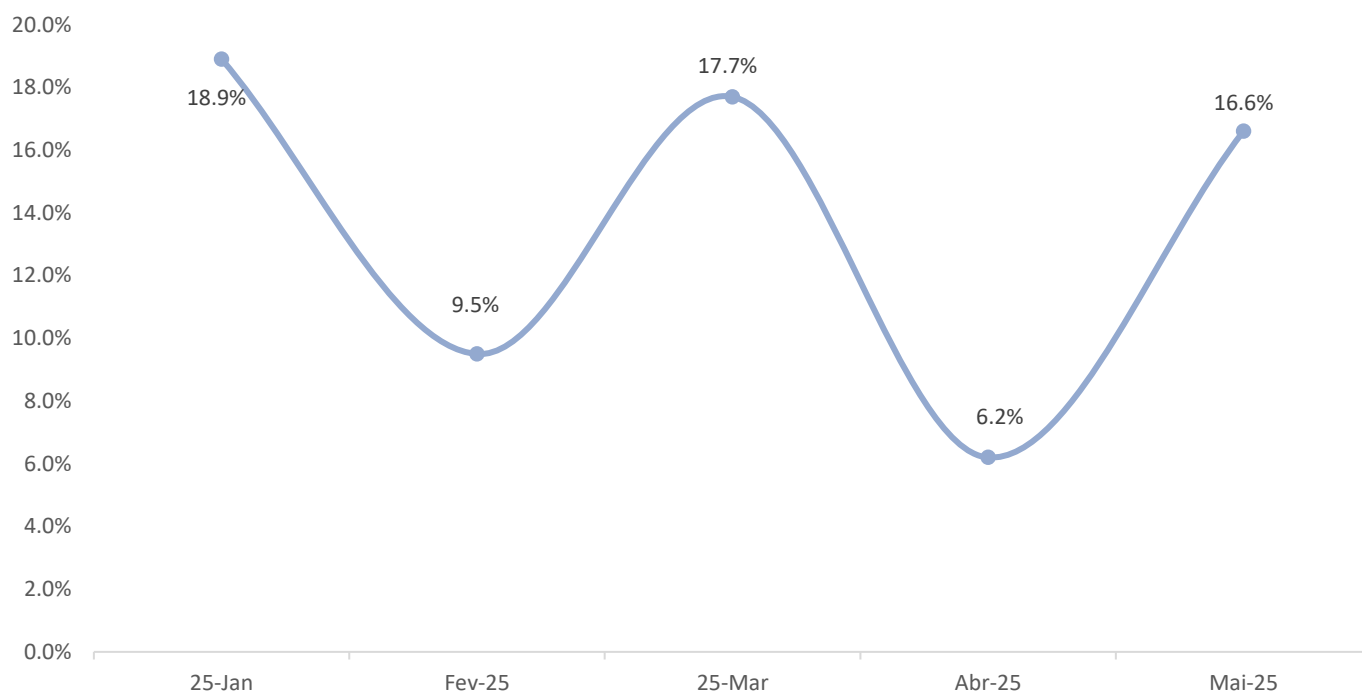


Evolução do Fluxo de Veículos (Mil) 2025 x 2024



Ficha Técnica – Ventura Shopping

Evolução da Inadimplência Líquida Total (%)



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Ventura Shopping – Vencedor Prêmio Abrasce



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

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

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

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

Saiba mais sobre o projeto vencedor

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

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

Sobre o Prêmio Abrasce

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

Eventos e Marketing

Natal
Do fofinho ao incrível,
em duas promoções de amigo pra amigo.

SO VEM

COM R\$ 350 EM COMPRAS*
GANHE 01 AMIGO FOFINHO ESTRELA*
DE 14/12/24 À 09/01/25
1 BRINDE POR CPF

A CADA R\$ 350 EM COMPRAS*
01 CUPOM PARA CONCORRER A 05 IPHONES 16*
DE 14/12/24 À 09/01/25, SORTEIO: 10/01/25

PARTICIPE PELO APP **podi**

VENTURA SHOPPING

*Compre e Ganhe: participação de 14/12/2024 a 09/01/2025 ou enquanto durar o estoque das brindes, limitado a 1 (um) brinde por CPF. Consulte o número da certificação de autorização equivalente, faça participação e desfrute do brinde no site <http://www.venturashopping.com.br>. PROMOÇÃO VÁLIDA PARA MAIORES DE 18 ANOS. Imagens Ilustrativas. Certificação de Autorização SPA/INF nº 02/208250/2024.

*Compre e Ganhe: participação de 14/12/2024 a 09/01/2025. Sorteio: 10/01/2025, às 12h30. 1 (um) prêmio por CPF. Consulte o número da certificação de autorização equivalente, faça participação e desfrute do brinde no site <http://www.venturashopping.com.br>. PROMOÇÃO VÁLIDA PARA MAIORES DE 18 ANOS. Imagens Ilustrativas. Certificação de Autorização SPA/INF nº 02/208250/2024.

Oficinas de Mar de Aventuras
VENHA CRIAR SEU PRÓPRIO OCEANO

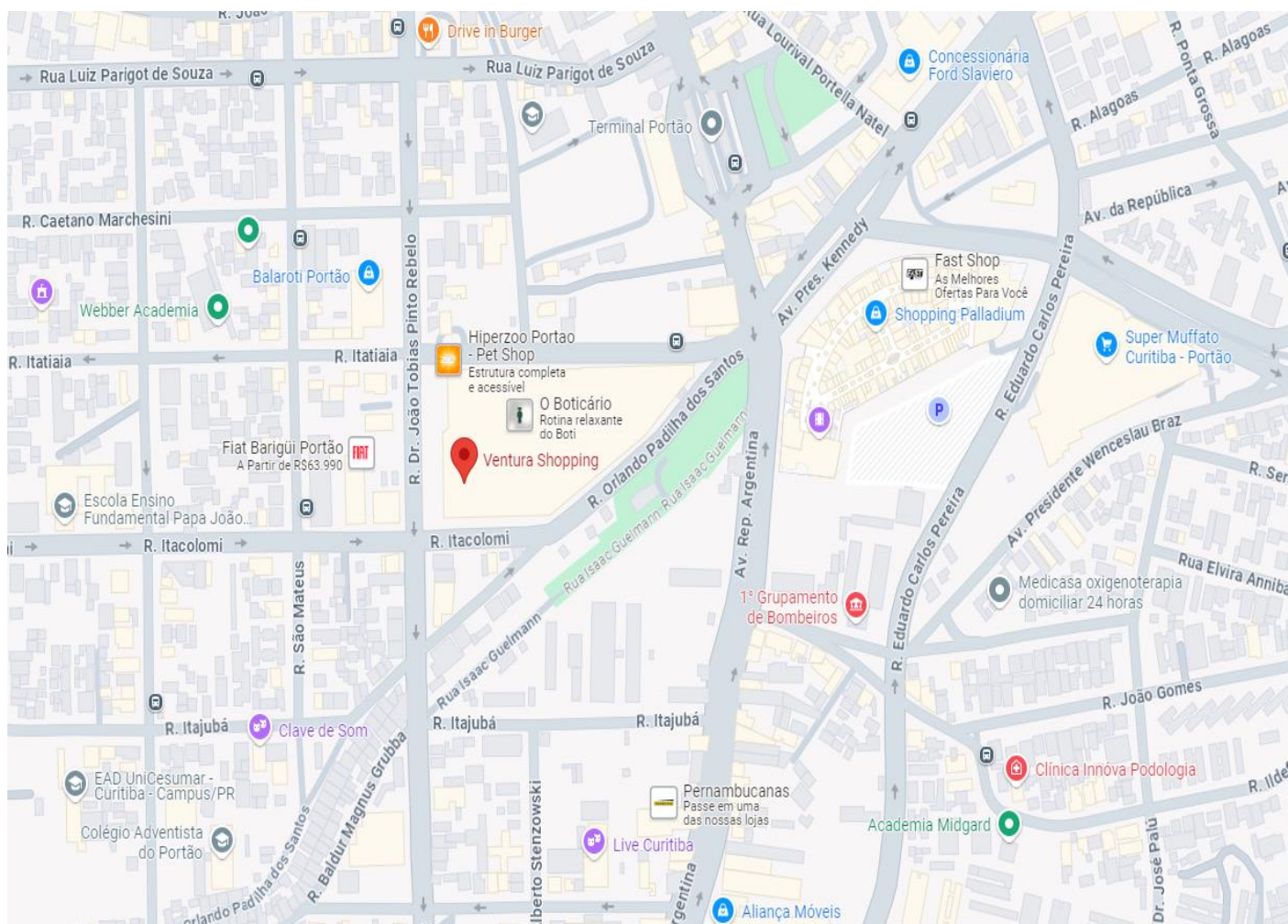
SÁBADO E DOMINGO
16, 17, 23, 24, 30/11
E 01/12

14h às 18h

Oficinas GRATUITAS

Mais informações no app **podi**
Vaga limitadas
Clubinho Kids ao lado da Praça de Alimentação

LOCALIZAÇÃO



Endereço:

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

Site:

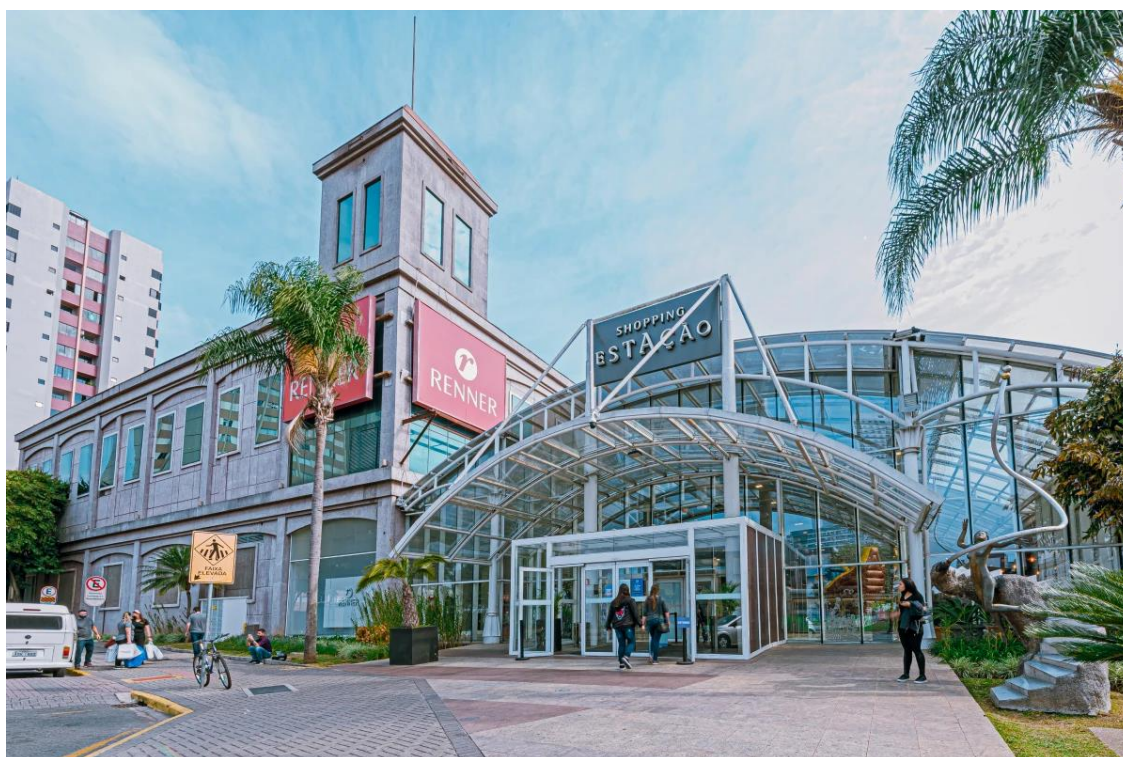
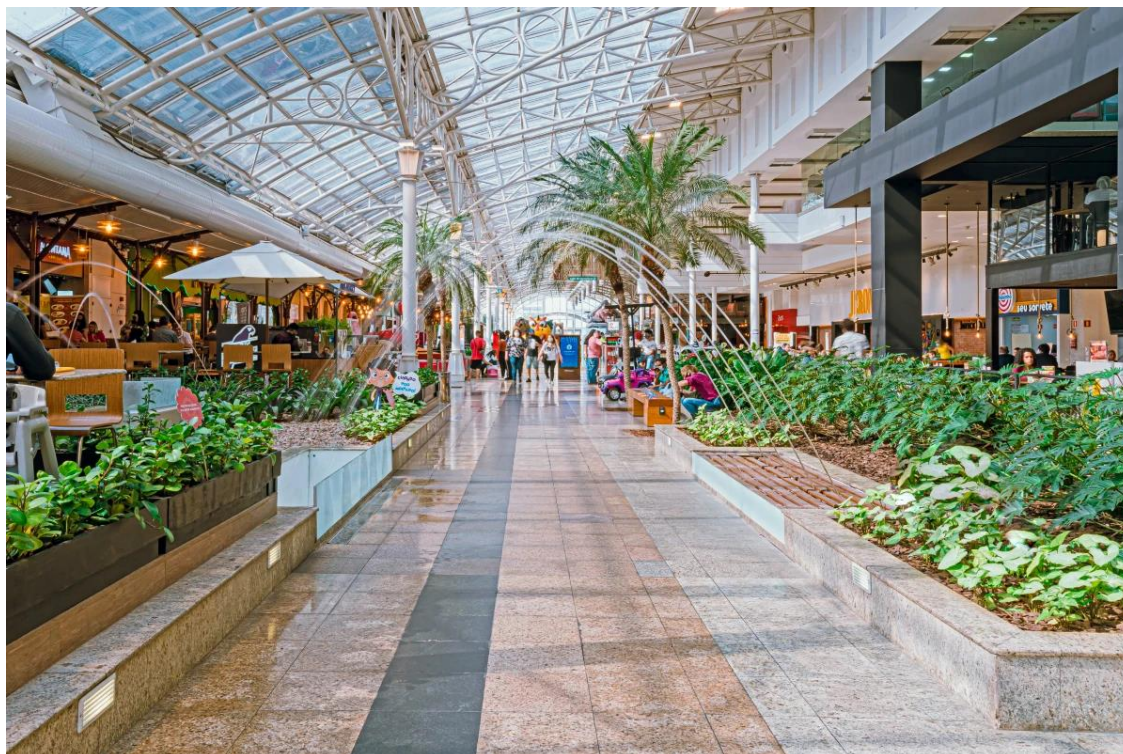
<http://venturashopping.com.br/>

Ficha Técnica – Estação Shopping

Vagas de estacionamento coberto: 2.000 Vagas

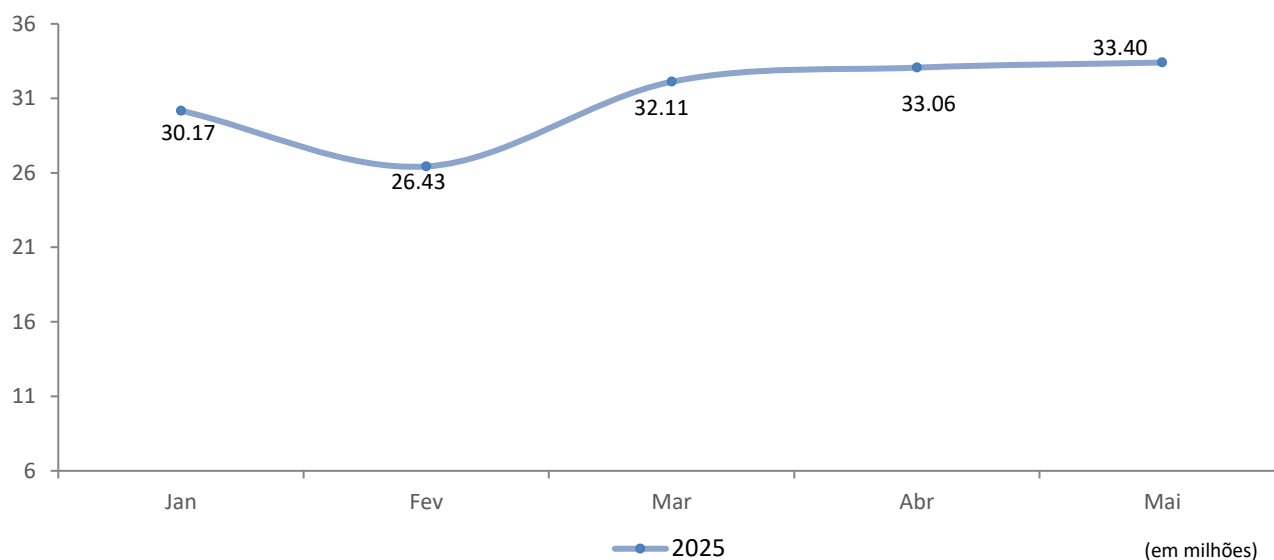
Lojas: 113 lojas

Salas de cinema 3D e Cinepic: 10 Salas

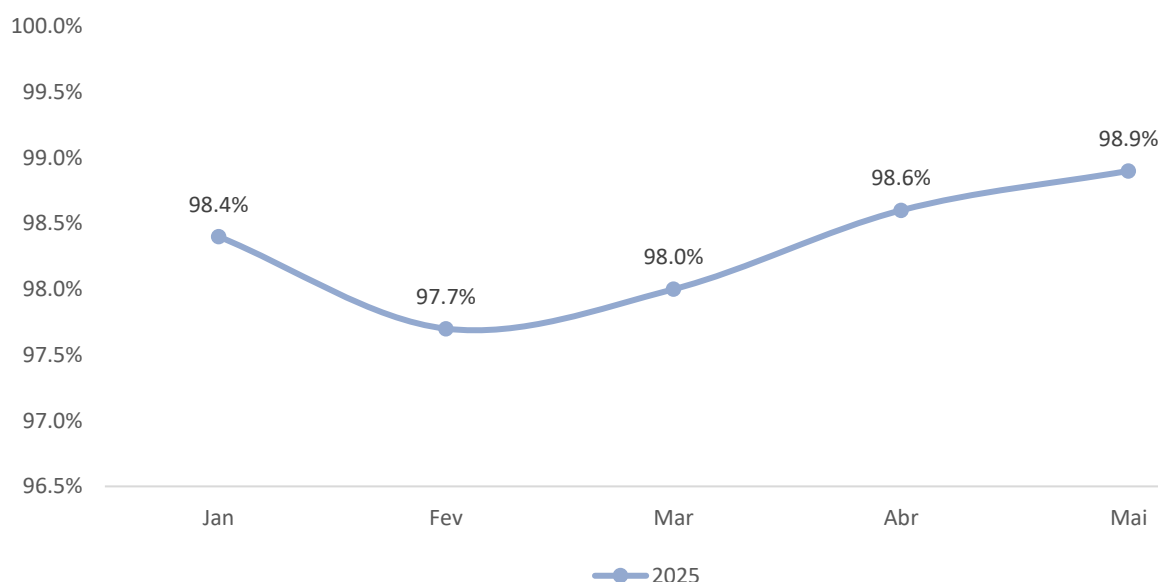


Ficha Técnica – Estação Shopping

Same Store Sales (SSS)

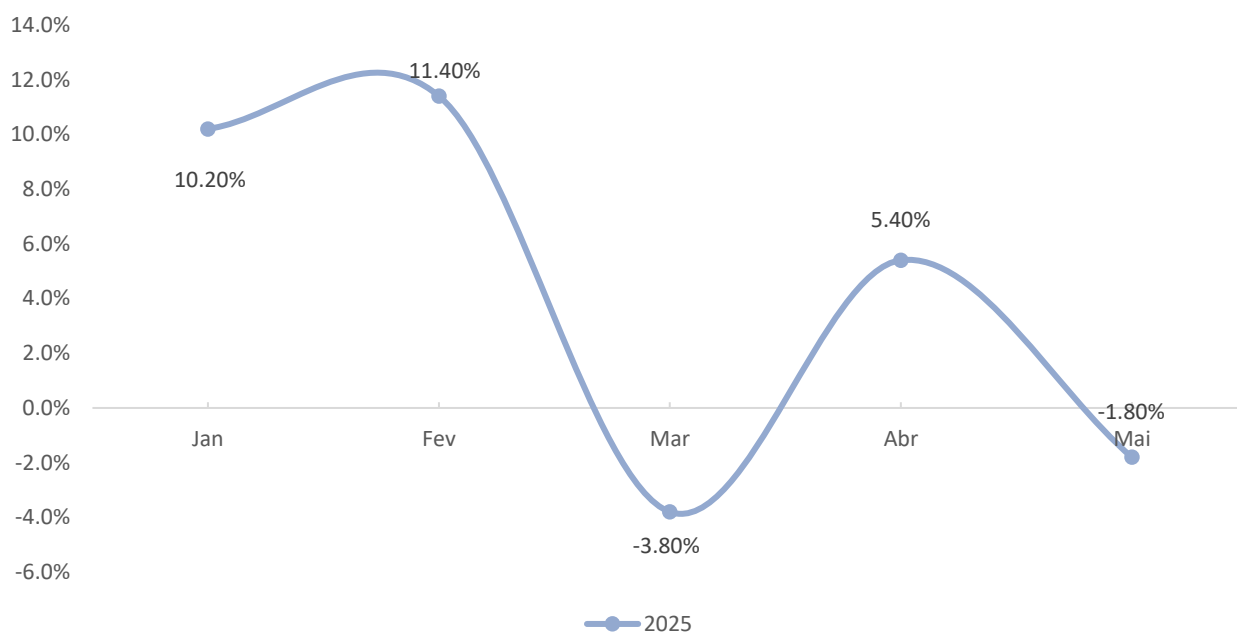


Ocupação (%)



Ficha Técnica – Estação Shopping

Evolução da Inadimplência Líquida de Aluguel (%)



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Eventos e Marketing



SHOPPING
ESTAÇÃO 27 ANOS

EM TODAS AS ESTAÇÕES DA SUA VIDA.

A cada R\$ 200
em compras, concorra a
2 Peugeots
2008 zero km.

SHOPPING
ESTAÇÃO 27 ANOS

EM TODAS AS ESTAÇÕES DA SUA VIDA.

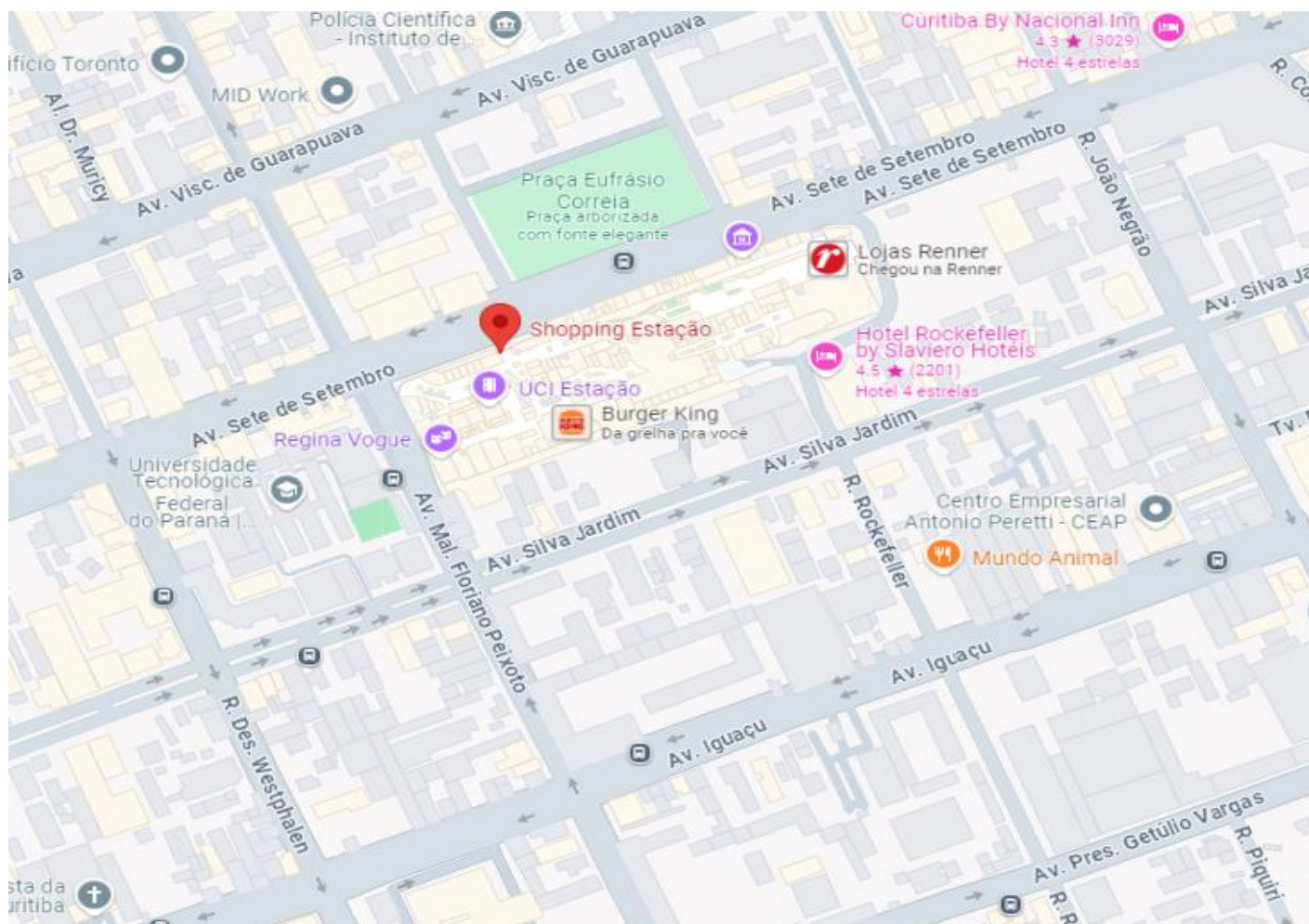
NOVO 2008

NOVO 2008

The image is a promotional graphic for Shopping Estação's 27th anniversary. It features a woman with dark hair and white floral earrings, looking thoughtfully at the camera. The background is a warm, peachy tone with several gold and white balloons. A stylized clock tower and a rainbow are visible in the background. The text 'SHOPPING ESTAÇÃO 27 ANOS' is prominently displayed, along with the tagline 'EM TODAS AS ESTAÇÕES DA SUA VIDA.' Below this, a promotion is announced: 'A cada R\$ 200 em compras, concorra a 2 Peugeots 2008 zero km.' Two silver Peugeot SUVs are shown at the bottom, with 'NOVO 2008' on their license plates.



LOCALIZAÇÃO



Endereço:

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

Site:

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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25*
Propriedades para Investimento	2.734.343	2.491.148	1.527.565	1.972.564	5.773.563
Outros Ativos Financeiros	63.530	86.695	106.871	135.584	114.952
Despesas Operacionais	-32.255	-52.866	-36.969	-51.777	- 50.160
Lucro (prejuízo) líquido no período	2.765.518	2.524.977	1.597.467	2.056.371	5.838.355
Receitas Operacionais	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	2.970.495	2.530.811	2.077.093	1.910.046	5.412.598

*Processos IPTU

Em maio de 2025, foi realizado o depósito referente ao processo administrativo do IPTU do Shopping Ventura, contemplando os exercícios de 2020 a 2022. Os valores foram pagos conforme detalhamento abaixo:

R\$ 2.794.183,27 – Pago em **13/05/2025** – IPTU 2020

R\$ 2.822.927,75 – Pago em **16/05/2025** – IPTU 2021

R\$ 2.877.908,21 – Pago em **16/05/2025** – IPTU 2022

O valor total depositado a título de caução de IPTU para os referidos anos foi de **R\$ 8.495.019,23**.

Links Úteis:

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

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

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

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

DISCLAIMER

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

Demais dados: referentes ao mês do relatório.

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

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

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

btgpactual.com

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

