

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

Administrado pela Genial Investimentos Corretora de
Valores Mobiliários S.A

(CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstrações financeiras
Exercícios findos em
31 de dezembro de 2020 e 2019

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., que compreendem balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as principais 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 Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 dos auditores 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 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.

Valor justo de propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 621.159 mil, correspondentes à 78,13% do seu patrimônio líquido, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudos de avaliação econômico financeira (“laudos de avaliação”), elaborados por avaliador independente, que utilizam dentre outros dados e premissas relevantes, taxas de capitalização, desconto e vacância. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas dos laudos de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- (i) Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos de avaliação;
- (ii) Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; e
- (iii) Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livre de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria da demonstração financeira

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 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 às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações na demonstração financeira 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 a demonstração financeira representa as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, 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, determinamos 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, 15 de abril de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Bruno Vergasta de Oliveira Contador
CRC 1RJ093416/O-0 T-SP

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Balancos patrimoniais

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					
Disponibilidades	4.c	8	-	49	0,01
Ativos financeiros					
De natureza não imobiliária					
Títulos de renda fixa	6	41.768	5,25	76.444	9,56
Cotas de fundo de investimento de renda fixa		-	-	59	0,01
		<u>41.768</u>	<u>5,25</u>	<u>76.503</u>	<u>9,57</u>
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	7	30.766	3,87	-	-
Aluguéis a receber	5	4.045	0,51	3.168	0,40
Adiantamento de gastos com projetos imobiliários		241	0,03	179	0,02
		<u>35.052</u>	<u>4</u>	<u>3.347</u>	<u>0,42</u>
Valor a receber		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
Total do circulante		<u>76.828</u>	<u>9,66</u>	<u>79.900</u>	<u>10,00</u>
Não circulante					
Investimentos					
De natureza imobiliária					
Propriedades para investimento	7	621.159	78,13	566.716	70,85
Cotas de companhia Ltda.	7	102.500	12,89	158.953	19,87
		<u>723.659</u>	<u>91,02</u>	<u>725.669</u>	<u>90,72</u>
Total do não circulante		<u>723.659</u>	<u>91,02</u>	<u>725.669</u>	<u>90,72</u>
Total do ativo		<u>800.487</u>	<u>100,68</u>	<u>805.569</u>	<u>100,72</u>
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a pagar		4.687	0,59	2.722	0,34
Obrigações relacionadas à emissão de cotas		401	0,05	610	0,08
Taxa de Administração	14	330	0,04	352	0,04
Outros valores a pagar		8	-	40	0,01
		<u>5.426</u>	<u>0,68</u>	<u>3.724</u>	<u>0,47</u>
Total do circulante		<u>5.426</u>	<u>0,68</u>	<u>3.724</u>	<u>0,47</u>
Não circulante					
Obrigações por aquisição de propriedades para investimento	6	-	-	2.000	0,25
Total do não circulante		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.000</u>	<u>0,25</u>
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	12	740.881	93,19	740.881	92,63
Custos relacionados à emissão de cotas		(9.257)	(1,16)	(9.198)	(1,15)
Lucros acumulados		63.437	7,98	68.162	8,52
Total do patrimônio líquido		<u>795.061</u>	<u>100,00</u>	<u>799.845</u>	<u>100,00</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>800.487</u>	<u>100,68</u>	<u>805.569</u>	<u>100,72</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Composição do resultado dos exercícios			
De natureza imobiliária			
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7	31.149	19.460
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	7	(7.217)	29.334
Ajuste a valor justo companhia investida	7	(1.245)	-
Dividendos de companhia Ltda.	7	4.016	-
		<u>26.703</u>	<u>48.794</u>
Cotas de fundos imobiliários			
Valorização de cotas de fundos imobiliários		5.837	-
Rendimentos de fundos imobiliários		1.533	-
		<u>7.370</u>	<u>-</u>
Resultado líquido de natureza imobiliária		<u>34.073</u>	<u>48.794</u>
Outros ativos financeiros			
Receita com títulos privados de renda fixa		11	223
Receita com títulos públicos de renda fixa		619	6.352
Receita com cotas de fundos de renda fixa		(1)	6
		<u>629</u>	<u>6.581</u>
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração		(3.572)	(2.030)
Taxa de fiscalização		(60)	(36)
Despesas com serviços especializados		(202)	(36)
Auditoria e custódia		(169)	(152)
Despesas tributárias		(621)	-
Receitas diversas		210	-
Despesas diversas		(538)	(158)
		<u>(4.952)</u>	<u>(2.412)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>29.750</u>	<u>52.963</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>7.560.351</u>	<u>7.560.351</u>
Resultado líquido por cota - R\$		<u>3,94</u>	<u>7,01</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário de cotas)

	Nota	Quantidades de cotas integralizadas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		1.860.134,00	176.777	-	38.372	215.149
Integralização de cotas - 2ª emissão	13	776.635,00	78.441	-	-	78.441
Custos relacionados à 2ª emissão de cotas	13		(3.573)	-	-	(3.573)
Integralização de cotas - 3ª emissão	13	4.923.582,00	499.744	-	-	499.744
Custos relacionados à 3ª emissão de cotas	13		(19.744)	-	-	(19.744)
Resultado líquido do exercício			-	-	52.963	52.963
Custos relacionados à emissão de cotas	13		38	-	-	38
Rendimentos distribuídos	11		-	-	(23.173)	(23.173)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		7.560.351,00	731.683	-	68.162	799.845
Resultado líquido do exercício			-	-	29.750	29.750
Custos relacionados à emissão de cotas	13		(59)	-	-	(59)
Rendimentos distribuídos	11		-	-	(34.475)	(34.475)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		7.560.351,00	731.624	-	63.437	795.061

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findo 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		
Recebimento de aluguel	30.273	18.469
Recebimento de dividendos de companhia Ltda.	4.016	-
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário	1.533	-
Compra e venda de Títulos de Renda Fixa Privado	11	223
Compra e venda de Títulos Públicos	35.295	8.961
Aplicação e resgate de cotas de fundos de renda fixa	58	25
Pagamento de taxa de administração	(3.594)	(1.755)
Pagamento de taxa de fiscalização	(60)	(36)
Pagamento de serviços especializados	(202)	(36)
Pagamento de auditoria e custódia	(201)	(116)
Pagamento de tributos	(621)	-
Pagamento de despesas diversas	(537)	(158)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	65.971	25.577
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de investimento imobiliário	(24.929)	-
Aquisição de propriedades para investimento	(2.000)	(483.110)
Gastos com propriedades para investimentos	(6.452)	(970)
Pagamento de adiantamento para futuras aquisições	(62)	(179)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(33.443)	(484.259)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	-	480.401
Pagamento de obrigações relacionadas à emissão	(59)	(17)
Distribuição de rendimentos paga os cotistas	(32.510)	(21.697)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(32.569)	458.687
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(41)	5
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	49	44
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	8	49

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto o valor da cota)

1 Contexto operacional

O Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., (“Administradora”), foi constituído em 19 de outubro de 2016 e iniciou suas operações em 14 de dezembro de 2017 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores.

O Fundo tem como objeto principal a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de ativos imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em ativos imobiliários.

As cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo às normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC), tampouco por qualquer mecanismo de seguro.

Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08, bem como as suas alterações posteriores, desde que aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

3 Alteração de política contábil

Durante o exercício a Administradora alterou o método de preparação do fluxo de caixa (de indireto para direto), considerando o CPC 03 (R2) – Demonstração de Fluxo de Caixa e orientações da CVM, além dos valores correspondentes, resultando em informação mais relevante e apurada nas demonstrações financeiras sobre os efeitos das transações e dos fluxos de caixa do Fundo. Os efeitos dessa alteração não foram relevantes para as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

4 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência, cujo método estabelece que as receitas e despesas devem ser apropriadas no momento em que ocorrer a transação ou evento que as originaram, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado por montante de R\$ 8 (2019 – R\$49).

d. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

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.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: essa categoria compreende os ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócio cujo o objetivo seja manter e receber fluxos de caixa contratuais;
- As ações e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável, sem cotação em bolsa de valores, ou em mercado de balcão organizado, serão avaliados pelo critério de valor justo, que compreende o preço de venda do ativo, sobre condições atuais de mercado, avaliados anualmente.

Os Ativos financeiros em 31 de dezembro de 2020 estão mensurados da seguinte forma:

- Títulos públicos federais: valor justo;
- Cotas de fundos de investimentos: valor justo
- Aluguéis a receber: custo amortizado.

e. Propriedades para investimento e companhias investidas

Inicialmente os imóveis e as companhias investidas são contabilizados pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios

As companhias investidas e os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

f. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

(i) 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.

(ii) 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, por exemplo, 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 que aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos que não estejam sob o controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

g. Resultado líquido por cota

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

5 Receitas e contas a receber

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência e a Administração realiza o acompanhamento tempestivo do histórico de inadimplência dos devedores dos fluxos dos aluguéis determinados nos contratos de locação, com objetivo de mensurar possíveis indicativos de perdas esperadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não ocorreram indícios de possível provisão para perdas esperadas no contas a receber de aluguéis.

<u>Prazo</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
A vencer	4.045	3.168
Total	<u>4.045</u>	<u>3.168</u>

Os aluguéis são contabilizados no resultado do Fundo conforme regime de competência. As receitas auferidas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram as seguintes:

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receitas de aluguéis	31.149	19.460
Total	<u>31.149</u>	<u>19.460</u>

6 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2020, os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

<u>Títulos para negociação</u>	<u>Custo</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Faixas de vencimento</u>
Títulos públicos federais			
Letras financeiras do tesouro	1.006	1.010	Até de 360 dias
Letras financeiras do tesouro	<u>40.701</u>	<u>40.758</u>	Acima de 360 dias
Total de títulos e valores mobiliários	<u>41.707</u>	<u>41.768</u>	

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não possuía títulos vinculados como garantia de operações na B3 S.A. e classificados na categoria de “Títulos mantidos até o vencimento”.

7 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Propriedades para investimento e Cotas de companhia Ltda.

2020			
Imóveis acabados	% Participação	Valor justo	Resultado
		<u>621.159</u>	<u>(7.217)</u>
Maceió Shopping (a)	54,20%	226.556	(10.768)
Shopping Park Sul (b)	40,0%	108.700	(5.248)
Shopping Park Lagos (c)	40,0%	108.500	13.199
Shopping Suzano (d)	25,0%	78.300	(1.021)
Shopping Tacaruna (e)	6,67%	43.287	(3.526)
Shopping Taboão (f)	8,00%	55.816	147
Companhia Investida			
	% Participação	Valor justo	Resultado
DBGZIBEN Participações Ltda. (g) (Shopping Boulevard Shopping Feira)	100,00%	<u>102.500</u>	<u>(1.245)</u>
2019			
Imóveis acabados	% Participação	Valor justo	Resultado
		<u>566.716</u>	<u>29.334</u>
Maceió Shopping (a)	54,20%	237.182	25.957
Shopping Park Sul (b)	40,0%	111.285	-
Shopping Park Lagos (c)	40,0%	92.285	-
Shopping Suzano (d)	25,0%	79.275	-
Shopping Tacaruna (e)	6,67%	46.689	3.377
Companhia Investida			
	% Participação	Valor justo	Resultado
DBGZIBEN Participações Ltda. (g) (Shopping Taboão e Boulevard Shopping Feira)	61,44%	<u>158.953</u>	<u>-</u>

(a) Maceió Shopping

Em 18 de dezembro de 2017, por meio de Escritura Pública de Compra e Venda de Fração Ideal de Imóvel, o Fundo adquiriu 54,20% das unidades imobiliárias pelo valor de R\$ 170.000, pago no ato da assinatura da escritura. Os custos cartorários de R\$ 150 foram incorporados ao custo da aquisição.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o valor de mercado correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2020, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,00% ao ano, a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em

outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo ano do fluxo equivale a de 7,50%.

(b) Shopping Park Sul

Em 30 de dezembro de 2019, por meio de Escritura de Promessa de Compra e Venda, o Fundo adquiriu 40,0% das unidades imobiliárias do Shopping Park Sul pelo valor de R\$ 111.150, sendo R\$ 109.150 pago no ato da assinatura da escritura e R\$ 2.000 depositado em uma conta garantia, de titularidade do vendedor, pelo prazo de 2 (dois) anos. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 135, incorporados ao custo de aquisição do shopping.

Em 6 de janeiro de 2020, ocorreu o pagamento da parcela de R\$ 2.000.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor de mercado correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2020, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 10,00% ao ano, a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo ano do fluxo equivale a de 7,50%.

(c) Shopping Park Lagos

Em 30 de dezembro de 2019, por meio de Escritura de Promessa de Compra e Venda, o Fundo adquiriu 40,0% das unidades imobiliárias do Shopping Park Lagos pelo valor de R\$ 92.150, pago no ato da assinatura da escritura. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 135, incorporados ao custo de aquisição do shopping.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor de mercado correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2020, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,50% ao ano, a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo ano do fluxo equivale a de 7,50%.

Em 31 de dezembro de 2019, dado à proximidade do evento de liquidez e da data de reporte das demonstrações financeiras a Administradora julgou o valor de compra da fração ideal do ativo adicionado aos demais custos decorrentes da aquisição, como sendo o seu valor justo para a data-base.

(d) Shopping Suzano

Em Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, de 31 de outubro de 2019, aditado em 6 de novembro de 2019. No mesmo dia, em 6 de novembro de 2019, foi celebrada Escritura de Compra e Venda por meio da qual o Fundo consolidou a aquisição de 25,0% do Shopping Suzano pelo valor de R\$ 77.500, pagos no ato da assinatura. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 1.775, incorporados ao custo de aquisição do shopping.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor de mercado correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2020, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,00% ao ano, a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo ano do fluxo equivale a de 7,50%.

Em 31 de dezembro de 2019, dado à proximidade do evento de liquidez e da data de reporte das demonstrações financeiras a Administradora julgou o valor de compra da fração ideal do ativo adicionado aos demais custos decorrentes da aquisição, como sendo o seu valor justo para a data-base.

(e) Shopping Tacaruna

Em 16 de setembro de 2019, por meio de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Fração de Imóveis com Quitação de Preço e Outros Pactos, o Fundo adquiriu 6,67076% das unidades imobiliárias do Shopping Tacaruna pelo valor de R\$ 42.100, pago no ato da assinatura. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 1.212, incorporados ao custo de aquisição do shopping.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o valor de mercado correspondente à propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2020, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,00% ao ano, a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo ano do fluxo equivale a de 7,50%.

(f) Shopping Taboão

Em 1º de setembro de 2020, pela cisão parcial da DBGZIBEN Participações Ltda. o Fundo recebeu 8% do imóvel Shopping Taboão da Serra, localizado na Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), Bairro das Oliveiras, Taboão da Serra - SP.

A parcela incorporada pelo Fundo estava suportada por laudo de avaliação de acervo líquido para fins da cisão parcial elaborado por empresa independente com base na posição patrimonial de julho de 2020 da DBGZIBEN.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor de mercado correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2020, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,00% ao ano, a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo ano do fluxo equivale a de 7,25%.

(g) DBGZIBEN Participações Ltda.

Em Contrato de Cessão de Cotas e Outras Avenças, de 14 de agosto de 2019, aditado em 4 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu cotas representativas de 61,4425% do capital social da DBGZIBEN Participações Ltda. (“DBGZIBEN”) pelo valor de R\$ 153.785, pago no ato da assinatura do referido aditamento. Esta aquisição lhe deu direito a uma participação de 8% no Shopping Taboão, 28% no Boulevard Shopping Feira, 48,83% na Loja C&A do Boulevard Shopping Feira, e de 29% na PSF Shopping Center Empreendimento Imobiliários S.A. O Fundo também incorreu em gastos adicionais, no montante de R\$ 5.168, incorporados ao custo de aquisição da referida participação na DBGZIBEN.

Em Instrumento Particular da 11ª alteração do contrato social, de 1 de setembro de 2020, foi aprovado a cisão parcial da DBGZIBEN com a transferência para o Fundo de 8% do imóvel Shopping Taboão da Serra, localizado na Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), Bairro das Oliveiras, Taboão da Serra - SP. Na cisão, ocorreu a saída do sócio minoritário, passando o Fundo a deter 100% do capital social da DBGZIBEN.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor de mercado correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2020, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,00% ao ano, a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo ano do fluxo equivale a de 7,75% ao ano para o Boulevard Shopping Feira e 8,00% ao ano para a Loja C&A do Boulevard Shopping Feira.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a DBGZIBEN distribuiu para o Fundo a título de dividendos o valor de R\$ 4.016.

Em 31 de dezembro de 2019, dado à proximidade do evento de liquidez e da data de reporte das demonstrações financeiras, a Administradora julgou o valor de aquisição das quotas da DBGZIBEN como sendo o seu valor justo para a data-base.

i. Movimentação das propriedades para investimento e cotas de companhia investida

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos nos exercícios está descrita a seguir:

	Data da aquisição	Saldo no início do exercício	Cisão	ITBI e despesas com cartório	Gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do exercício
2020							
Maceió Shopping	18/12/2017	237.182	-	-	142	(10.768)	226.556
Shopping Park Sul	30/12/2019	111.285	-	2.319	344	(5.248)	108.700
Shopping Park Lagos	30/12/2019	92.285	-	2.600	416	13.199	108.500
Shopping Suzano	31/05/2019	79.275	-	-	46	(1.021)	78.300
Shopping Tacaruna	16/09/2019	46.689	-	-	124	(3.526)	43.287
DBGZIBEN	04/12/2019	158.953	(55.669)	340	121	(1.245)	102.500
Shopping Taboão	01/09/2020	-	55.669	-	-	147	55.816
		725.669	-	5.259	1.193	(8.462)	723.659

2019	Data da aquisição	Saldo no início do exercício	Aquisição	ITBI e despesas com cartório	Gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do exercício
Maceió Shopping	18/12/2017	210.255	-	-	970	25.957	237.182
Shopping Park Sul	30/12/2019	-	111.150	50	85	-	111.285
Shopping Park Lagos	30/12/2019	-	92.150	50	85	-	92.285
Shopping Suzano	31/05/2019	-	77.500	1.637	138	-	79.275
Shopping Tacaruna	16/09/2019	-	42.100	993	219	3.377	46.689
DBGZIBEN	04/12/2019	-	153.785	-	5.168	-	158.953
		210.255	474.685	2.730	6.665	29.334	725.669

ii. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Resumo das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2020:

Código	Fundo	Quantidade	Valor
HGBS11	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	42.300	9.142
MXRF11	Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII	800.832	8.401
RECR11	REC Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	45.140	5.020
VISC11	Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário	25.610	2.964
VRTA11	Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário - FII	44.585	5.239
		958.467	30.766

8 Gerenciamento de riscos

a. Tipos de riscos

Mercado

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Sistêmico

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral, podendo afetar no desempenho do Fundo.

b. Controles relacionados aos riscos

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

9 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando forem realizadas, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com uma exposição limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

10 Negociação de cotas do Fundo

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código o MALL11. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os preços de negociação e quantidades negociadas estão demonstrados a seguir:

Data	Quantidade de cotas negociada	Preço de fechamento
01/2019	211.593	107,0500
02/2019	160.076	106,7800
03/2019	154.963	108,1500
04/2019	145.334	109,3900
05/2019	199.166	102,9800
06/2019	471.791	102,9000
07/2019	289.459	109,0000
08/2019	244.306	103,0000
09/2019	272.540	105,4900
10/2019	726.945	102,6200
11/2019	1.160.693	107,7900
12/2019	1.068.654	125,9000
01/2020	923.037	118,1500
02/2020	484.704	114,0000
03/2020	1.179.588	81,9700
04/2020	529.054	85,0000
05/2020	355.567	82,4000
06/2020	407.155	87,0000
07/2020	422.736	85,5300
08/2020	359.249	92,0000
09/2020	297.433	91,9900
10/2020	482.615	88,7400
11/2020	519.334	96,0400
12/2020	487.236	105,3900

11 Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos são distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, contados após o encerramento dos balanços semestrais. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu a distribuição de R\$ 34.475 (2019 – R\$ 23.174), em atendimento ao art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no exercício, apurados segundo o regime de caixa. No mesmo sentido determina o regulamento do Fundo, conforme mencionado acima.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	29.750	52.963
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(10.512)	(41.527)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	8.800	3.446
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	7.187	8.629
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(392)	(81)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	34.833	23.430
Rendimento a distribuir	34.475	23.173
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	99%	99%
Rendimento pago referente ao exercício anterior	2.722	1.246
Rendimento pago referente ao exercício vigente	29.788	20.452
Rendimentos a serem pagos no exercício seguinte	4.687	2.722

12 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade média ponderada de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial estão demonstrados a seguir:

Exercícios findos em:	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo
31 de dezembro de 2020	801.397	105,1620	7.560.351	(0,60)
31 de dezembro de 2019	404.087	105,7947	7.560.351	(8,54)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. O resultado apresentado considera os efeitos da distribuição de rendimentos.

13 Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 3.360.000 cotas, no valor total de R\$ 336.000.

Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da primeira emissão correspondente a 1.860.000 cotas, totalizando o valor mínimo de R\$ 186.000 para a manutenção da Primeira Emissão.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000 (três bilhões de reais).

As cotas são subscritas utilizando-se os procedimentos do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (DDA), a qualquer tempo, dentro do período de colocação e devem ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

A distribuição inicial de cotas do Fundo, iniciada em 11 de dezembro de 2017 e encerrada em 15 de dezembro de 2017, foi de 1.860.134,00 cotas ao valor unitário de R\$ 100,00, correspondente ao valor patrimonial da cota de emissão inicial do Fundo. Foram subscritas e integralizadas 1.860.134 cotas, perfazendo um total de R\$ 186.013 e gerando custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$9.145. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo incorreu em custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$91. Tais custos foram reconhecidos, diretamente no patrimônio líquido do Fundo, como conta redutora da integralização de cotas, conforme determinado pela Instrução CVM 516/11.

A 2ª oferta pública de cotas, com cota bruta de R\$ 101,00 por cota, iniciada em 21 de junho de 2018 e encerrada em 26 de dezembro de 2018, foi de 2.697.096 cotas ao valor unitário de R\$ 96,40, correspondente ao valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo de 29 de março de 2018, líquido do custo da oferta. Foram subscritas e integralizadas 776.635 cotas, perfazendo um total de R\$ 74.868 e gerando custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$3.573

A 3ª oferta pública de cotas, com cota bruta de R\$ 101,50 por cota, iniciada 22 de agosto de 2019 e encerrada em 1º de outubro de 2019, foi de 4.102.985 cotas ao valor unitário de R\$ 97,49, definido com base no valor de mercado das cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento no fechamento do dia 31 de julho de 2019, líquido do custo da oferta. Foram subscritas e integralizadas 4.923.582 cotas, sendo que deste total, 4.102.985 cotas se referem à oferta base e, 820.597 cotas, à emissão de cotas adicionais, perfazendo um total de R\$ 480.000 e gerando custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$ 19.744.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo reconheceu estorno do custo diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$38. Tais custos foram reconhecidos, diretamente no patrimônio líquido do Fundo, como conta redutora da integralização de cotas, conforme determinado pela Instrução CVM 516/11.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu estorno do custo diretamente relacionados com a 1ª emissão de cotas no montante de R\$59. Tais custos foram reconhecidos, diretamente no patrimônio líquido do Fundo, como conta redutora da integralização de cotas, conforme determinado pela Instrução CVM 516/11.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 7.560.351 cotas (7.560.351 cotas em 31 de dezembro de 2019).

14 Prestadores de serviços

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestor:	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.
Distribuidor:	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Custodiante:	Plural S.A. Banco Múltiplo
Escriturador:	Plural S.A. Banco Múltiplo
Controladoria, processamento e tesouraria:	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

15 Remuneração da Administradora

A Administradora recebe remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 0,5% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo para os serviços de administração e gestão de Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, o qual é reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

Caso as cotas do Fundo passem 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 Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, ajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais encargos do Fundo.

A Taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente e paga, mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração.

A despesa de taxa de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 3.572 (2019: R\$2.030).

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

16 Operações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Despesas e saldos com parte relacionada

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

Transações	31/12/2020	31/12/2019
Saldo disponibilidade – Banco Plural S.A.	8	49
Passivo - Taxa de administração a pagar	330	352
Passivo - Taxa de custódia a pagar	5	5
Despesa - Taxa de administração	3.572	2.030
Despesa - Taxa de custódia	57	55

17 Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

18 Tributação

a. Fundo

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que 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, percentual superior a 25% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

b. Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os

rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

19 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Administradora, nos exercícios, não contratou a KPMG Auditores Independentes para prestar serviços a este Fundo por ela administrado, que não o presente serviço 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 ou promover os interesses deste.

20 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a administração do Fundo.

21 Direito de voto

O Gestor do Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

22 Informações adicionais

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de corona vírus, que é uma situação em evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão do seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que pode vir a trazer reflexos na precificação da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao valor de mercado. O Administrador e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, como resultado deste evento, diferente daqueles já capturados nos valores de mercado dos instrumentos financeiros da carteira do Fundo. Adicionalmente, ambos estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao corona vírus 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.

23 Eventos subsequentes

Em Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, assinado em 19 de março de 2021, o Fundo adquiriu mais 1,8% de participação no Shopping Feira de Santana, pelo valor de R\$ 5.220.

Em Instrumento Particular da 12ª alteração do Contrato Social da DBGZIBEN Participações Ltda., de 1 de abril de 2021, foi deliberado o aumento de capital da companhia no valor de R\$1.020, com a emissão de 1.020.283,00 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizadas pelo Fundo na mesma data.

* * *

Guilherme Charnaux Grumser
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4