

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

(CNPJ nº 30.723.886/0001-62)

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

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

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Cotistas e a Administradora do

DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.642.727/0001-66

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

Opinião com Ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (Administrado pelo **Banco Modal S.A.**) - FUNDO, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas e práticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos mencionados no parágrafo “Base para opinião com Ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Diamante Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regidos pela Instrução CVM nº 516/2011 e alterações posteriores.

Base para opinião com Ressalvas

Composição do Contas a Receber e Provisão de Créditos de Liquidação Duvidosa

Conforme notas explicativas números 07 e 08 o Fundo apresenta saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2019 no valor de R\$ 6.662 mil e estimativa para perda com crédito de liquidação duvidosa no valor de R\$ 5.475 mil, respectivamente. A administradora não apresentou controles internos eficazes, e não dispõe de informações suficientes para realizar uma estimativa confiável do montante recuperável no exercício findo em 31/12/2019. Consequentemente, não nos foi possível formar uma opinião sobre a integridade e à fidedignidade dos registros deste ativo e concluir sobre possíveis efeitos no resultado e patrimônio líquido do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a



evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Ênfases

Reapresentação dos saldos comparativos correspondentes

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3, em 2019 foram identificados ajustes de exercícios anteriores relacionados à retificação de erros no cálculo da provisão de IPTU, no montante de R\$ 4.636 mil. Em consequência, as demonstrações referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentados para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas, conforme previsto no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações financeiras. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Litígio Judicial - IPTU

Conforme mencionado na Nota Explicativa 23 "iii" – *Demandas Judiciais*, a administração do Fundo não efetuou o pagamento dos tributos de IPTU dos exercícios de 2017, 2018 e 2019 cujo montante está registrado contabilmente no valor de R\$ 6.989 mil; estes débitos estão em litígio com apresentação de pedido de impugnação ao lançamento em decorrência de aumentos acima de 200% em relação ao exercício imediatamente anterior (2016). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Evento Subsequente – Pandemia – Covid-19

Conforme informações da nota explicativa nº 24 Evento Subsequente em decorrência da pandemia relativa ao Corona-Vírus (COVID-19) que se instaurou no início do exercício de 2020, diversas paralisações estão sendo realizadas, principalmente em shoppings centers, as quais poderão impactar significativa e economicamente a operação, e consequentemente o retorno do investimento do Fundo no exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2020. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que pode trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja quota vem sendo divulgada mensalmente ao mercado. Até a divulgação destas demonstrações financeiras a Administração do Fundo não pode determinar os eventuais impactos na continuidade da operação e nas demonstrações financeiras do Fundo, mesmo apresentando medidas de controle e reabertura parcial, de modo que estão sendo apresentadas no pressuposto de continuidade das operações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Outros Assuntos

Os valores correspondentes ao período findo em 31/12/2018, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 19 de novembro de 2019, com abstenção de opinião, em decorrência dos seguintes assuntos:

- a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo auferiu receitas de aluguel, estacionamento e taxa de adesão nos montantes de R\$ 14.050 mil, R\$ 1.135 mil e R\$ 142 mil, respectivamente.

No transcorrer do exercício, a Administração efetuou a conciliação desses valores contabilizados, principalmente, pelo processo de levantamento e renovações dos contratos de alugueis, visando adequá-los ao período de competência correspondente, e os ajustes provenientes desse processo foram reconhecidos integralmente no exercício corrente.

Todavia, em função do atual estágio desse processo de conciliação, até a data de emissão do relatório de auditoria, não foi possível obter evidências de auditoria suficientes sobre os referidos ajustes. Consequentemente, não foi praticável determinar os possíveis impactos advindos desse tema no resultado do exercício do Fundo em 31 de dezembro de 2018.

- b) O Fundo apresentou pedido de impugnação à Prefeitura Municipal de Curitiba do lançamento de IPTU do ano de 2018, cujo montante atualizado totaliza R\$ 2.396 mil, por entender que não haja justificativa para o aumento do tributo em relação ao ano anterior. Em 31 de dezembro de 2018, amparado pelos seus assessores jurídicos, o Fundo não reconheceu integralmente a referida obrigação legal em seu passivo e aguarda o resultado da impugnação protocolada em 09 de fevereiro de 2018, por entender que existe boa chance de êxito no processo administrativo instaurado. Entretanto, tal prática contraria as melhores práticas contábeis adotadas no Brasil no que tange a registro de provisões, circunstanciado pelo CPC 25 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Consequentemente, o passivo está apresentado a menor e o patrimônio líquido em R\$ 2.396 mil em 31 de dezembro de 2018, assim como o resultado para o mesmo período.

- c) O Fundo possui registrado em seu passivo o montante de R\$ 8.131 mil, na rubrica de "distribuição de resultados a pagar". Parte desse montante, R\$ 4.815 mil, refere-se às distribuições de rendimentos apuradas pelo regime de caixa, referente ao primeiro semestre de 2018. Entretanto, em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 3 de julho de 2018, foi deliberada a retenção do pagamento do referido valor, a ser distribuído aos cotistas a título de "distribuição de rendimentos apurada no primeiro semestre do exercício corrente". Consequentemente, o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro estava subavaliado em R\$ 4.815 mil.

- d) O Fundo possui obrigação com aquisição de imóvel atualizada pelo índice nacional de preço ao consumidor (INPC), no montante de R\$ 76.832 mil, em 31 de dezembro de 2018. Tal valor reflete o saldo inicial a pagar do imóvel adquirido, somado à atualizações monetárias referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018,

e, não contabilizadas em exercícios anteriores. Até a data do relatório de auditoria não havia sido possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente que pudesse corroborar o valor contabilizado no passivo do Fundo.

Consequentemente, não foi possível determinar quais os possíveis impactos no patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018, assim como no resultado para o mesmo período.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

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

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

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

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

Conforme divulgado na nota explicativa 16, foram reconhecidas receitas de aluguéis, estacionamento e taxas de adesão no exercício de 2019 no montante de R\$ 12.939 mil.



Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

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

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração de seu valor justo. Conforme divulgado na nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 160.283 mil, sendo que durante o ano de 2019 foi reconhecido a título de desvalorização fruto de ajuste de valor justo o montante de R\$ 31.188 mil. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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



Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

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

3. Obrigações por aquisição de imóvel

Consideramos que a Obrigação por Aquisição de Imóvel principal assunto de auditoria dada a representatividade desses passivos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo grau de julgamento e interpretação na determinação das premissas adotadas para a apuração dos valores devidos. Nota-se conforme demonstrado em nota explicativa nº 15 que o principal ativo do fundo é o imóvel do Shopping e que este foi adquirido em 2017, por meio do leilão pelo valor de R\$144.444 mil em 60 parcelas, e esse passivo ainda está em aberto em 2019 apresentando saldo de R\$ 54.339 mil; no exercício foram escriturados no resultado a título de juros contratuais R\$ 2.287 mil.

Como nossa auditoria tratou este assunto:

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

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

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

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados as circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação a capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro (RJ), 23 de junho de 2020.



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



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

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

Cnpj: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Cnpj: 30.723.886/0001-62

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2019	% sobre patrimônio líquido	31/12/2018	% sobre patrimônio líquido
REAPRESENTADO					
Circulante					
Caixa equivalentes de caixa	4				
Bancos		8	0,01	10	0,01
Operações compromissadas		31	0,03	256	0,26
		<u>39</u>	<u>0,04</u>	<u>266</u>	<u>0,27</u>
Valores a receber					
Aluguéis a receber	6	6.662	6,97	4.844	4,90
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7	(5.475)	(5,73)	(3.854)	(3,90)
Despesa antecipada - Taxa de fiscalização		2	-	1	-
		<u>1.189</u>	<u>1,24</u>	<u>991</u>	<u>1,00</u>
Outros créditos					
Impostos a compensar		3	-	1	-
Não Circulante					
Investimentos					
Propriedade para investimento					
Imóveis acabados	5	<u>160.283</u>	<u>167,73</u>	<u>187.502</u>	<u>189,76</u>
Total do ativo		<u>161.514</u>	<u>169,01</u>	<u>188.760</u>	<u>191,03</u>
Passivo					
Circulante					
Obrigações por aquisição de imóvel	14	25.080	26,24	24.263	24,56
Impostos a pagar	23.iii	6.989	7,31	4.636	0,00
Auditoria e custódia		61	0,06	61	0,06
Demais valores a pagar		262	0,27	290	0,29
Taxa de administração		27	0,03	-	0,00
		<u>32.419</u>	<u>33,92</u>	<u>29.250</u>	<u>24,91</u>
Não circulante					
Obrigações por aquisição de imóvel	14	29.259	30,62	52.569	53,20
Distribuição de resultados a pagar	12	4.273	4,47	8.131	8,23
		<u>33.532</u>	<u>35,09</u>	<u>60.700</u>	<u>61,43</u>
Total do passivo		<u>65.951</u>	<u>69,01</u>	<u>89.950</u>	<u>86,34</u>
Patrimônio líquido	10	<u>95.563</u>	100,00	<u>98.810</u>	104,69
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>161.514</u>	<u>169,01</u>	<u>188.760</u>	<u>191,03</u>

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

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

Cnpj: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Cnpj: 30.723.886/0001-62

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Notas	Exercício findo em 31/12/2019	Exercício findo em 31/12/2018 REAPRESENTADA
Composição do resultado do exercício/período			
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	15	11.748	14.050
Receita de estacionamento	15	1.182	1.135
Receita de taxa de adesão	15	8	142
Ajuste a valor justo	16	(31.188)	(8.569)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	7	(1.621)	(3.854)
Demais despesas	17	(1.932)	(2.068)
		<u>(21.802)</u>	<u>836</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado com títulos públicos		-	3
Resultado com operações compromissadas		7	9
		<u>7</u>	<u>12</u>
Outras receitas e despesas			
Juros sobre obrigações por aquisição de imóvel	14	(2.287)	(6.556)
Reversão de provisão com imposto de renda		2	3
		<u>(2.285)</u>	<u>(6.553)</u>
Despesas operacionais			
Despesas tributárias		(2.853)	(4.636)
Taxa de administração	13	(253)	(150)
Auditoria e custódia		(94)	(83)
Tarifa bancárias		(11)	(47)
Honorários advocatícios		-	(27)
Taxa de fiscalização CVM		(24)	(24)
Outras despesas operacionais		(1)	(43)
		<u>(3.236)</u>	<u>(5.011)</u>
Resultado do exercício/período		<u>(27.316)</u>	<u>(10.716)</u>
Quantidade de cotas		<u>94.962.657</u>	<u>74.752.452</u>
Lucro líquido por cota - R\$		<u>(0,288)</u>	<u>(0,143)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>1,0063</u>	<u>1,3218</u>

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

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

Cnpj: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Cnpj: 30.723.886/0001-62

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	55.001	39.588	94.590
Aplicações no exercício	19.751	-	19.751
Provisão Distribuição de resultados no exercício	-	(4.815)	(4.815)
Resultado do exercício	-	(10.716)	(10.716)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	74.752	24.057	98.810
Aplicações no exercício	20.210	-	20.210
Estorno provisão para distribuição de exercícios anteriores	-	3.859	3.859
Resultado do exercício	-	(27.316)	(27.316)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	94.962	600	95.563

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

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

Cnpj: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Cnpj: 30.723.886/0001-62

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

(Em milhares de Reais)

	Exercício findo em 31/12/2019	Exercício findo em 31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do exercício/período	(27.316)	(10.716)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+/-) Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	31.188	8.569
(+) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.621	3.854
(+) Provisão de impostos	2.352	4.636
(=) Total	7.845	6.344
(+/-) Impostos a compensar	(2)	4
(+/-) Demais pagamentos/recebimentos	(26)	66
(+) Provisão auditoria / custódia	-	61
(+) Provisão taxa de administração	27	(25)
(-) Rendimento de títulos públicos	-	(3)
(+) Valores a receber	(1.818)	(4.844)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	(1.819)	(4.741)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aquisição de ativos imobiliários	(22.493)	(17.348)
(-) Gastos com propriedades para investimentos acabados	(3.969)	(2.376)
(-) Aquisição de títulos públicos	-	-
(+) Liquidação de títulos públicos	-	351
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	(26.462)	(19.373)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	20.210	19.751
(-) Imposto de renda sobre distribuição de rendimentos	-	(1.906)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	20.210	17.845
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(227)	75
Caixa e equivalente de caixa no início dos períodos	266	191
(+) Disponibilidades	10	7
(+) Aplicações interfinanceiras de liquidez	256	184
Caixa e equivalente de caixa no final dos períodos	39	266
(+) Disponibilidades	8	10
(+) Aplicações interfinanceiras de liquidez	31	256
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(227)	75

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

1 Contexto operacional

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

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

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

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

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimento no imóvel do tipo empreendimento comercial denominado Shopping Ventura, localizado na cidade de Curitiba, Paraná, na Rua Itacolomi, nº. 292 e aquisição de outros imóveis, desde que aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

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

2 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

3 Reapresentação dos saldos comparativos

Em 2019, foram identificados ajustes de exercícios anteriores, relacionados à retificação de erros no cálculo da provisão de IPTU, no montante de R\$ 4.636. A referida correção afetou o passivo não circulante de 31 de dezembro de 2018 e o resultado do exercício. As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Os efeitos da reapresentação são demonstrados a seguir:

	31/12/2018		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Ativo			
Circulante	1.258	-	1.258
Não Circulante	187.502	-	187.502
Total do ativo	188.760	-	188.760
Passivo			
Circulante	24.614	-	24.614
Não circulante	60.700	4.636	65.336
Impostos a pagar	-	4.636	4.636
Total do passivo	85.314	4.636	89.950
Patrimônio líquido	103.446	(4.636)	98.810
Total do passivo e patrimônio líquido	188.760	-	188.760

	31/12/2018		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Propriedades para investimento	836	-	836
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	12	-	12
Outras receitas e despesas	(6.553)	-	(6.553)
Despesas operacionais	(374)	-	(5.011)
Despesas tributárias	-	(4.636)	(4.636)
Resultado do exercício/período	(6.079)	(4.636)	(10.716)
Lucro líquido por cota - R\$	(0,081)	(0,062)	(0,143)
Valor patrimonial da cota - R\$	1,3838	(0,0620)	1,3218

	Cotas integralizadas	Distribuição rendimentos	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (original)	74.752	(10.037)	38.731	103.446
Ajuste	-	-	(4.636)	(4.636)
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (reapresentado)	74.752	(10.037)	34.094	98.810

	31/12/2018		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Resultado do exercício/período	(6.079)	(4.636)	(10.716)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
(+) Provisão de impostos	-	4.636	4.636
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	7.682	4.636	12.318
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	(19.373)	-	(19.373)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	17.845	-	17.845
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	75	-	75
Caixa e equivalente de caixa no início dos períodos	191	-	191
Caixa e equivalente de caixa no final dos períodos	266	-	266
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	75	-	75

4 Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

d) Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na Nota Explicativa 6 e estão em conformidade com o artigo 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

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

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

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

e) Outros ativos e passivos

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

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

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

f) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela administração. A provisão é constituída para 100% dos saldos a receber em aberto, incluindo os contratos com acordo de renegociação.

g) Apuração do resultado

Receita de aluguel

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

Receita com estacionamento

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

Reconhecimento de outras receitas e despesas em resultados

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

5 Caixa e equivalentes de caixa

<u>Descrição</u>	2019	2018
Banco Modal	8	10
Operações compromissadas – LFT	31	256
Total	39	266

6 Propriedade para investimento

Segue movimentação da propriedade para investimento:

Total em 31 de dezembro de 2017	193.695
Reformas e benfeitorias	2.376
Ajuste a valor justo	(8.569)
Total em 31 de dezembro de 2018	187.502
Reformas e benfeitorias	3.969
Ajuste a valor justo	(31.188)
Total em 31 de dezembro de 2019	160.283

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

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

Em 31 de dezembro de 2018, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado (Setape Assessoria Econômica Ltda. “Setape”), concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping (“Laudo”) referente ao período findo em 30 de novembro de 2018, considerando

o valor justo de R\$187.502. Com base no valor apurado no laudo e nos gastos com reformas e benfeitorias na propriedade de investimento de R\$ 2.376, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (8.569).

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

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

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

- (a) Método utilizado (valor presente do fluxo de caixa operacional livre),
- (b) Período de análise (10 anos) e
- (c) Taxa de desconto: 14,2% ao ano.

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

Sobre o shopping

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

Com forte vocação para serviços e lazer, o Ventura Shopping possui Praça de Alimentação com 20 restaurantes, entre eles Burger King, Bobs, McDonald's, Rock Grill e Bier Hoff, além de cinco salas de cinema Cinesystem.

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

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

Em pleno momento de revitalização, os esforços foram direcionados em trazer maior conforto, segurança e facilitar a circulação do cliente pelo shopping através da abertura de corredores, estabelecendo uma praça central. Na sequência, os investimentos foram aplicados na revitalização de parte de um novo setor denominado “Setor Verde” com área de aproximadamente 2 mil m², aberto ao público em 31 de maio 2018. Em 31 de dezembro de 2019 a área revitalizada do setor verde apresenta uma taxa de ocupação de 39%.

Sobre a performance do shopping

Conforme descrito mais acima, o shopping foi arrematado pelo Fundo num leilão público em fevereiro de 2017 e, desde então, tem passado por um grande processo de reestruturação, renegociações com os lojistas, renegociação de contratos com fornecedores, inauguração de novas alas, retomada de espaços de lojas inadimplentes, abertura de novas lojas etc. Apesar do pouco tempo muitas coisas já foram concretizadas, como por exemplo a inauguração de novas alas e revitalização de outras, conforme descrito anteriormente. Em 31 de dezembro de 2019, o Shopping tinha uma Área Bruta Locável (“ABL”) de 22.914 m², com vacância de 14,25% equivalente a 3.266 m². Em 31 de dezembro de 2018 a ABL era de 22.659 m², com vacância de 24,43% equivalente a 5.536 m².

O condomínio é superavitário e, mesmo com as inadimplências apresentadas, tem conseguido arcar com todas as obrigações e ficado com caixa positivo, sem necessidade de aporte do investidor.

O exercício fechou com inadimplência total de R\$ 5.278 das locações (R\$ 3.198 em 2018), dos quais o equivalente a R\$ 2.327 já foram objeto de renegociação com acordos assinados (R\$ 2.449 em 2018), conforme apresentado na nota explicativa 7.

Determinados lojista, em decorrência de negociações em curso, estão depositando os alugueis em juízo e, em 31 dezembro de 2018, havia o montante de R\$ 154 (R\$ 240 em 2018) nessa condição.

O Shopping investiu um total de R\$ 3.969 em obras de revitalização estrutural em 2019 (R\$2.376 em 2018).

7 Contas a receber de alugueis, estacionamento e taxa de adesão

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de contas a receber com alugueis, estacionamento e taxa de adesão é composto pelos seguintes valores e faixa de vencimento:

Contas a receber	Vencimento	31/12/2019	31/12/2018
Aluguel de imóveis	a vencer	R\$ 974	R\$ 787
Estacionamento	a vencer	R\$ 207	R\$ 200
Taxa de adesão	a vencer	R\$ 6	R\$ 3
Total a vencer		R\$ 1.187	R\$ 990

Contas a receber	Vencimento	31/12/2019	31/12/2018
Aluguel de imóveis	vencido	R\$ 5.278	R\$ 3.223
Estacionamento	vencido	R\$ -	R\$ 120
Taxa de administração	vencido	R\$ 197	R\$ 511
Total vencido		R\$ 5.475	R\$ 3.854
Total a receber		R\$ 6.662	R\$ 4.844

8 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo apresenta provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante total de R\$ 5.475 (R\$ 3.854 em 31 de dezembro de 2018), referente a 100% dos valores a receber com alugueis e taxa de adesão vencidos. Conforme composição demonstrada abaixo:

	Valores a receber vencidos		
	Aluguel	Taxa de administração	Total
Acordos realizados	2.327	84	2.411
Sem acordo	2.951	113	3.064
Total	5.278	197	5.475

9 Fatores de riscos

Risco de liquidez

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

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

Risco de desapropriação

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

Riscos tributários

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

emissão do Fundo que representem percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas.

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

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

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

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

Risco macroeconômicos gerais

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

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

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de

mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

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

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

Risco de mercado

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

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de patrimônio negativo

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

Risco do investimento em Shopping Center

O Fundo pretende investir os recursos captados com a 1ª emissão e os recursos captados com a 2ª emissão preponderantemente no segmento de shopping center, hipótese em que há que se notar (i) que os resultados do Fundo em relação a esse investimento dependerão das vendas geradas pelas lojas instaladas no shopping center; (ii) que o setor varejista é suscetível a períodos de

desaquecimento econômico geral que podem levar à queda nos gastos do consumidor; e (iii) que o desempenho dos shopping centers está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Adicionalmente, o aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping center.

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

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

10 Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

11 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo apresenta patrimônio líquido de R\$ 95.563 (R\$ 98.810 em 2018), representado por 94.962.657 (74.752.452 em 2018), cotas escriturais e nominativas, integralmente subscritas e integralizadas. O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 1,0063 (R\$ 1,3218 em 2018).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram integralizadas 20.210.205 cotas ao valor total de R\$ 20.210. Em 2018 foram integralizadas 19.750.815 cotas ao valor total de R\$ 19.751.

12 Emissão, amortização e resgate de cotas

Emissão de cotas

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

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

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

Amortização de cotas

Não ocorreram amortizações de cotas durante o exercício.

Resgate de cotas

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

13 Política de distribuição de rendimentos

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

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

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas semestralmente e a base de cálculo dos rendimentos calculados nos semestres de 2019 e 2018 é a seguinte:

	31/12/2019	30/06/2019
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(34.558)	2.606
(-) Receitas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	(1.845)	(855)
(+) Despesas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	40.185	1.123
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	3.781	2.874
(=) % a distribuir	3.592	2.731
(=) Rendimentos incorporados ao Fundo	189	143
Rendimentos a distribuir	3.592 (*)	2.731(*)
IR Base (20%)	-	-
IR total a compensar de renda fixa	-	-
IR total a pagar	-	-
	31/12/2018	30/06/2018

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

	31/12/2019	30/06/2019
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(7.391)	1.319
(-) Receitas por competência, que não transitaram pelo Caixa do Fundo	(219)	(773)
(+) Despesas por competência, que não transitaram pelo Caixa do Fundo	8.975	4.522
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	2.653	5.068
(=) % a distribuir	2.521	4.815
(=) Rendimentos incorporados ao Fundo	133	253
Rendimentos a distribuir	2.521 (**)	4.815 (***)
IR Base (20%)	-	963
IR total a compensar de renda fixa	-	(7)
IR total a pagar	-	956

(*) Os cotistas deliberaram a retenção dos rendimentos auferidos nos 1º e 2º semestres de 2019, não houve incidência de imposto de renda em função do Fundo apresentar mais de 50 cotistas na data.

(**) Os cotistas deliberaram a retenção dos rendimentos auferidos no 2º semestre de 2018, não houve incidência de imposto de renda em função do Fundo apresentar mais de 50 cotistas na data.

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

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

14 Remuneração da administração

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

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

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

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi apropriada a título de taxa de administração a despesa de R\$253 (R\$150 em 31 de dezembro de 2018).

15 Obrigações por aquisição de imóvel

Em 14 de fevereiro de 2017, o Diamante FII arrematou por meio do leilão, o imóvel localizado na Rua Itacolomi, 100, Portão, Curitiba/PR, onde está localizado o Ventura Shopping. O Shopping foi arrematado pelo valor de R\$144.444, sendo depositado R\$28.889, equivalentes a 20%, a título de entrada e o restante em 60 (sessenta) parcelas iguais mensais, consecutivas e atualizadas monetariamente a partir da data do leilão pelo INPC. Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo detém R\$ 25.080 de obrigações por aquisição de imóvel registrado no circulante e R\$ 29.259 no não circulante (R\$ 24.263 e R\$ 52.569 em 31 de dezembro de 2018), totalizando o montante de R\$ R\$ 54.339.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo registrou despesa no montante de R\$ 2.287 referente à atualização do saldo devedor pelo INPC. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo registrou despesa no montante de R\$ 6.556 referente à atualização do saldo devedor pelo INPC e à reversão da parcela baixada indevidamente no exercício 2017.

	<u>2019</u>
Despesa INPC do exercício 2019	2.287
Despesa total	<u>2.287</u>
	<u>2018</u>
Despesa INPC do exercício 2018	2.470
Despesa INPC do exercício 2017	2.128
Reversão de parcela baixada indevidamente	1.958
Despesa total	<u>6.556</u>

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

16 Receitas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita de aluguel	11.748	14.050
Receita de estacionamento	1.182	1.135
Receita de taxa de adesão	9	142

Total	<u>12.939</u>	<u>15.327</u>
--------------	----------------------	----------------------

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

17 Resultado de ajuste a valor justo

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado com ajuste a valor justo	(31.188)	(8.569)
Total	<u>(31.188)</u>	<u>(8.569)</u>

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

Em 31 de dezembro de 2019, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Setape, concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2019 considerando o valor justo de R\$160.283. Com base no valor apurado no laudo, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (31.188). A metodologia utilizada no laudo de avaliação está descrita na nota explicativa nº 6.

18 Encargos do Fundo

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 as demais despesas estão representadas conforme abaixo:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesa de fundo de promoção vacância	(989)	(1.163)
Despesa de comercialização de lojas	(641)	(605)
Despesa com taxa de Administração do Shopping	(296)	(300)
Despesa com serviços técnicos especializados	(6)	-
Total	<u>(1.932)</u>	<u>(2.068)</u>

19 Tributação

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

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em

empreendimento imobiliário que tenha, como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

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

I - pessoa física

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

II - pessoa jurídica

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

Cotistas

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

19 Honorários advocatícios

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo incorreu em gastos com honorários advocatícios no total de R\$ 27 referentes a consultorias prestadas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não houve gastos com honorários advocatícios.

20 Encargos debitados ao Fundo

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

	2019	% do PL	2018	% do PL
Despesas tributárias	(2.853)	2,99%	(4.636)	4,69%
Taxa de administração	(253)	0,25%	(150)	0,15%
Auditoria e custódia	(94)	0,09%	(83)	0,08%
Tarifas bancárias	(11)	0,01%	(47)	0,05%
Honorários advocatícios	-	0,00%	(27)	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	(24)	0,02%	(24)	0,02%
Outras despesas operacionais	(1)	0,00%	(43)	0,04%
Total	(3.236)	3,36%	(5.011)	5,06%

21 Rentabilidade do Fundo

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

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo (*)
Findo em 31 de dezembro de 2019	116.461	1,0063	(23,87)
Findo em 31 de dezembro de 2018	102.531	1,3218	(23,14)

(*) Apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido médio.

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

22 Alterações estatutárias

- a. Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 16 de julho de 2019, foi deliberado e aprovado, dentre outros, as seguintes alterações no regulamento: (i) a alteração do objetivo e da política de investimentos, a fim de definir o investimento no imóvel do tipo empreendimento comercial denominado Shopping Ventura; (ii) a alteração da antiga gestora Modal Administração de Recursos Ltda para a atual gestora Modal Asset Management Ltda a partir de 01 de agosto de 2019 e (iii) a consolidação do regulamento refletindo as alterações citadas.
- b. Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 13 de novembro de 2018, foi deliberado e aprovado, dentre outros, as seguintes alterações no regulamento em decorrência da necessidade de atendimento às exigências feitas pela B3 no âmbito do pedido de listagem e de admissão à negociação de cotas do Fundo: (i) exclusão dos itens referentes à alienação de cotas de titularidade de cotistas inadimplentes; (ii) inclusão de parágrafo que contemple a cobrança alternativa da taxa de administração caso o Fundo passe a integrar índice de mercado.

23 Outras informações

- i) **Divulgação de informações**

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

ii) Contrato de prestação de serviço de auditoria

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

iii) Demandas judiciais

O Fundo é parte em ações de natureza cível e fiscal, tanto na ponta ativa como passiva. Em grande parte das ações de natureza cível o Fundo está na ponta ativa que se referem a ações de despejo. As ações cíveis de polo passivo, classificadas como risco possível, totalizam um risco potencial de R\$204 (R\$363 em 2018), distribuídos em quatro ações.

As ações de natureza tributária classificadas como risco possível, refere-se a execução fiscal na qual é pleiteada a cobrança de supostos débitos de IPTU do exercício de 2017, onde foi apresentada exceção de pré-executividade, tendo em vista que o imposto cobrado está com exigibilidade suspensa e aguarda-se a análise do juiz. Em paralelo, o Fundo apresentou pedido de impugnação ao lançamento do IPTU dos anos 2017, 2018 e 2019 cujo montante do processo atualizado era de R\$6.989, em decorrência de aumentos acima de 200% em relação ao exercício imediatamente anterior (2016), sem que houvesse uma justificativa plausível para tal incremento. Atualmente aguarda-se a análise da impugnação pelo juízo, e os consultores jurídicos do Fundo consideraram como probabilidade possível de ganho.

Ano	Valor atualizado
2017	2.328
2018	2.308
2019	2.352
Total	6.989

iv) Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía os seguintes saldos com o Administrador:

Disponibilidades	8
Operações compromissadas	31
Taxa de administração a pagar	27

v) Contrato de seguros

Em 28 de maio de 2019 foi contratado o seguro de responsabilidade civil geral na seguradora Sompo Seguros S.A. com o prazo de vigência de 1 ano, contados a partir da data deste contrato.

Em 29 de maio de 2019 foi contratado o seguro de danos materiais e lucros cessantes na seguradora Axa Seguros S.A. com o prazo de vigência de 1 ano, contatos a partir da data deste contrato.

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

vi) Serviços de tesouraria e custódia

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

24 Eventos subsequentes

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

Em virtude da pandemia de coronavírus o shopping permaneceu fechado no período de 20 de março a 24 de maio de 2020. A administração do shopping adotou as seguintes medidas para a reabertura e redução dos impactos financeiros:

- Suspensão do faturamento das locações referente ao mês de abril/20
- Adaptações para atendimento das regras de segurança
- Investimento em campanha de prevenção do coronavírus
- Redução no horário de funcionamento
- Atendimento via Drive Thru

A Administradora e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia. Considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo, até 23 de junho de 2020 não apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2019.

Em 13 de janeiro de 2020 a Prefeitura Municipal de Curitiba emitiu a Licença Ambiental de Operação do Ventura Shopping com vigência de 12 meses.

Bruno Jose Albuquerque de Castro
Diretor

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Ronaldo Rodrigues de Gouveia Junior
Contador
CRC-RJ-114.341-O