
***Diamante Fundo de
Investimento Imobiliário***

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador
Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 de fevereiro a 31 de dezembro de 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos opinião sobre as demonstrações financeiras do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Conforme descrito na Nota 6, em 14 de fevereiro de 2017, o Fundo arrematou em leilão o Shopping Total Curitiba com o objetivo principal de auferir receita de aluguel. No exercício findo em 31 de dezembro 2017, o Fundo apurou e registrou a receita de aluguel pelo regime de caixa tendo em vista que não se encontra concluído o processo de levantamento e renovações dos contratos de aluguéis com todos os lojistas. Desta forma não foi praticável determinar os valores dessas transações e os consequentes impactos nos ativos, passivos e outras contas de resultado do Fundo. Consequentemente, não foi possível determinar os ajustes que poderiam vir a ser requeridos caso essas receitas tivessem sido registradas pelo regime de competência e os respectivos impactos na posição patrimonial e financeira e nas demonstrações do resultado e patrimônio líquido do Fundo.

Assuntos adicionais - Desvio de prática contábil

Custo de aquisição e valor justo do investimento

O custo de aquisição da propriedade para investimento do Fundo, no montante de R\$ 154.342 mil, está registrado a menor em R\$ 1.958 mil, em contrapartida da conta "obrigações por aquisição de imóveis". Adicionalmente, conforme descrito na Nota 6, o valor justo dessa propriedade para investimento, determinado por meio de laudo de avaliação preparado por avaliador independente, totalizou R\$ 194.041 mil. No entanto, o Fundo registrou o montante de R\$ 193.695 mil, ou seja R\$ 346 mil a menor que o seu valor justo. Dessa forma, o saldo da conta "obrigações por aquisição de imóveis" está apresentada a menor em R\$ 1.958 mil, o saldo da conta "propriedade para investimento" está apresentado a menor em R\$ 346 mil e o resultado do ajuste a valor de mercado de propriedade para investimento e o patrimônio líquido do Fundo estão apresentados a maior em R\$ 1.612 mil em 31 de dezembro de 2017.



Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

IPTU a pagar

Conforme descrito na Nota 21(iii), o Fundo apresentou pedido de impugnação à Prefeitura Municipal de Curitiba do lançamento do IPTU do ano de 2017, cujo total monta a R\$ 2.334 mil, por entender que não havia justificativa para o aumento do tributo em relação ao exercício anterior. Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo não registrou a referida obrigação legal pois aguarda o resultado da referida impugnação, considerada como possível de ganho pelos consultores jurídicos do Fundo. Como trata-se de uma obrigação prevista em Lei, até que seja confirmada a sua improcedência, o Fundo deve registrar o passivo correspondente, conforme prática contábil aplicável. Por esse motivo, o resultado do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e o seu patrimônio líquido nessa mesma data estão apresentados a maior em R\$ 2.334 mil.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.


Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Rio de Janeiro, 8 de março de 2019


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Claudia Eliza Medeiros de Miranda
Contadora CRC 1RJ087128/O-0

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Demonstrações financeiras

Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

Índice

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial.....	2
Demonstração do resultado	3
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	4
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto.....	5
Notas explicativas às demonstrações financeiras	6

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 26.642.727/0001-66**

(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

(CNPJ:30.723.886/0001-62)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2017	% sobre patrimônio líquido
Ativo			
Circulante		545	0,58
Disponibilidades	4	191	0,20
Bancos		7	0,01
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		184	0,19
Títulos e Valores mobiliários		348	0,37
Títulos Públicos Federais			
Letra Financeira do Tesouro	5	348	0,37
Outros ativos		6	0,01
Impostos a Compensar		5	0,01
Despesa antecipada – Taxa de fiscalização		1	0,00
Não Circulante		193.695	204,78
Investimentos			
Propriedades para investimentos			
Imóveis Acabados	6	193.695	204,78
Total do ativo		194.240	205,35
Passivo			
Circulante		22.852	25,70
Obrigações por aquisição de Imóvel	11	22.603	19,91
Demais valores a pagar		224	0,24
Taxa de administração	10	25	0,03
Não Circulante		76.799	79,65
Obrigações por aquisições de Imóveis	11	71.577	79,65
Distribuição de resultados a pagar	9(d)	5.222	5,52
Total do passivo		99.651	105,35
Patrimônio líquido		94.589	100,00
Cotas integralizadas	9	55.001	58,14
Lucros acumulados		39.588	41,85
Total do passivo e patrimônio líquido		194.240	205,35

As notas explicativas da administração 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)

Demonstração do resultado

Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota	Período de 13/02 a 31/12/17
Composição do resultado do período		
Propriedades para investimento		
Receita com ajuste a valor justo	6/12	39.353
Receita de aluguéis	12	5.144
Receita de estacionamento	12	1.429
Receita de taxa e adesão		89
Demais despesas	14	(839)
Resultado líquido de Propriedades para investimento		45.176
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Receitas com títulos públicos		299
Receitas com operações compromissadas		63
Reversão provisão para IR		5
Despesas operacionais	16	(733)
Taxa de administração	10	(264)
Taxa de registro CVM		(153)
Outras despesas operacionais		(127)
Auditoria e custódia		(104)
Honorários advocatícios	15	(75)
Taxa de fiscalização CVM		(10)
Lucro líquido do período		44.810
Quantidade de cotas		55.001.638,04
Lucro líquido por cota - R\$		0,815
Valor patrimonial da cota - R\$		1,7197

As notas explicativas da administração 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)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Constituição do Fundo em 13 de fevereiro de 2017 com a integralização de 49.000.000 de cotas a R\$1,00) - (Nota 9.b)	49.000	-	49.000
Aplicações no período	6.001		6.001
Distribuição de resultados no período (Nota 9.d)		(5.222)	(5.222)
Lucro líquido do período	-	44.810	44.810
Saldos em 31 de dezembro de 2017	55.001	39.588	94.589

As notas explicativas da administração 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)

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 13/02 a 31/12/17
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	44.810
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
Reversão de provisão para imposto de renda	(5)
Provisão auditoria/custódia	71
Provisão taxa de administração	25
Rendimento de títulos públicos	(299)
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	(39.353)
Outros	150
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	(39.410)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de Propriedades para investimentos	(59.453)
Gastos com Propriedades para investimentos acabados	(707)
Aquisição de títulos públicos	(20.000)
Liquidação de títulos públicos	19.951
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	(60.210)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	55.001
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	55.001
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	191
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	191

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

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

O **Diamante Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo" ou "Diamante FII"), administrado pelo Banco Modal S.A., foi constituído em 24 de março de 2016 e iniciou suas operações em 13 de fevereiro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11. A gestão da carteira, serviços de custódia e tesouraria do Fundo competem a Modal Administradora de Recursos Ltda.

O Fundo terá prazo de duração de 10 (dez) anos, contados da data da primeira integralização de cotas (13 de fevereiro de 2017). O prazo será automaticamente prorrogado por períodos subsequentes de 5 (cinco) anos, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) na aquisição de participações de sociedade que tem por objeto o desenvolvimento de Imóveis-Alvo ("SPE"), cuja construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim; e, ainda (iii) na aquisição de Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo ("Ativos Imobiliários"), (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos demais ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento vigente.

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

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 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

O Fundo adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pela CVM e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2017.

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

As demonstrações financeiras não estão sendo apresentadas de forma comparativa, já que o Fundo iniciou suas atividades em 7 de março de 2019.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 14 de dezembro de 2018.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, 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.

c) Títulos públicos de renda fixa

Os títulos públicos de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos e as perdas referentes a valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica "Receitas com títulos públicos", quando aplicável.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

f) Apuração do resultado

i) 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.

ii) Receita com estacionamento

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

iii) 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 dos resultados dos exercícios em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4. Disponibilidades

Descrição

Banco Modal	7
Operações compromissadas – NTN	184
Total	191

5. Títulos e valores mobiliários

<u>Títulos públicos</u>	<u>Custo atualizado</u>	<u>Valor Justo</u>	<u>Faixas de vencimento</u>
Títulos públicos federais pós-fixados:			
Letras Financeiras do Tesouro	347	348	Até 1 ano

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

6. Propriedade para investimento

Descrição	Valor
Custo de aquisição	144.444
Comissão do leiloeiro	7.244
Baixa não identificada	(1.958)
Custos de legalização	5
ITBI	3.900
Custos de modernização	707
Total do custo de aquisição	154.342
Ajuste a valor justo	39.353
Total em 31 de dezembro de 2017	193.695

Em 14 de fevereiro de 2017, o Fundo arrematou por meio do leilão, o imóvel localizado na Rua Itacolomi, 100, Portão, Curitiba/PR, onde está localizado o Shopping Total Curitiba (“Shopping” ou “Shopping Total”). 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, Sitio Cercado, Água Verde, Capão Raso, Boqueirão e Alto Boqueirão. O Shopping conta hoje com 3 lojas âncora e 16 lojas de alimentação.

Em outubro de 2017, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado (Setape Assessoria Econômica Ltda. “Setape”), concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Shopping Total (“Laudo”) referente ao período findo em 31 de outubro de 2017, considerando o valor justo de R\$194.041. Entretanto, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ 39.353 em 2017, com base em laudo preliminar, e o complemento em 2018 no valor de R\$ 346.

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

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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: 13,9% ao ano.

Sobre o shopping

O Shopping Total é reconhecido como o maior Shopping de descontos da capital paranaense, inaugurado em 1997. Em seus quase 80 mil m² de área construída, 24 mil metros quadrados de área bruta locável (“ABL”), soma 240 lojas em um variado mix integrado pelas âncoras Americanas, Havan, Nissei Farmácia, Casa China e Ella’s Cosmetics.

Com forte vocação para serviços e lazer, o Total Curitiba possui Praça de Alimentação com 16 restaurantes, entre eles Burger King, Bobs, McDonald’s, Difrango, Rock Grill e Bier Hoff, além de cinco salas de cinema Cinesystem.

A apenas 15 minutos do centro da cidade, o Total Curitiba 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. São 28 novas lojas, sendo 45% da área (4 lojas) com contratos firmados e outras em negociação.

Buscando trazer maior nível de confiança aos lojistas, as negociações e elaboração de novos contratos seguem de forma equilibrada e crescente. Atualmente são 179 contratos elaborados, sendo 110 finalizados, 42 em processo de assinatura dos locatários e 27 aguardando entrega de documentação.

Sobre a performance do shopping

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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 2017, o Shopping tinha uma área Bruta Locável (“ABL”) de 22.287 m², com vacância de apenas 6,85% equivalente a 1.305 m². Considerando o novo setor verde, inaugurado em 2018 com 28 lojas, com praticamente 50% da ABL total da nova ala locada, o percentual de vacância passa para 13,40% do ABL total de 24.156 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\$1.830 das locações, dos quais o equivalente a R\$704 já foram objeto de renegociação com acordos assinados. Como foi um ano de reorganização de toda a estrutura, conforme descrito anteriormente, com emissão de novos contratos com os lojistas, o reconhecimento da receita foi efetuado por regime de caixa, o que não alteraria o resultado final e nem a base de cálculo das distribuições, uma vez que tais valores inadimplidos teriam provisão para perda no valor recuperável do montante total.

Determinados lojista, em decorrência de negociações em curso, estão depositando os alugueis em juízo e, em 31 de dezembro de 2017, havia o montante de R\$606 nessa condição.

O Shopping investiu um total de R\$2.025 em obras de revitalização estrutural em 2017 e continua investindo em 2018 com mais R\$834 nos primeiros cinco meses do ano. A administração está realizando o levantamento e renovação dos contratos de alugueis com todos os lojistas, e por isso no exercício findo em 31 de dezembro 2017, o Fundo apurou e registrou a receita de aluguel pelo regime de caixa.

7. 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

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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.

Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

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,

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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 nosso setor;
- 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

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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 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.

8. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender a suas estratégias e necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela Administradora do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, nem outros ativos de risco. O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado nas Notas 4 e 5.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a Administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos e avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e o monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

A seguir as descrições dos riscos do Fundo:

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Risco de mercado

É o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado nas Notas 4 e 5.

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos, aplicações financeiras e Créditos de Recebíveis Imobiliários. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações. Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possui capital circulante líquido negativo de R\$ 22.307 em decorrência do vencimento da dívida para aquisição do imóvel. Esse risco de liquidez está mitigado em decorrência da integralização de capital pelos cotistas.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo apresenta patrimônio líquido de R\$ 94.589, sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017 está representado por 55.001.638,04 cotas escriturais e nominativas.

b) Emissão de cotas

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2017, foram integralizadas 55.001.638,04 cotas ao valor total de R\$ 55.001.

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

c) Amortização de cotas

Não ocorreram amortizações de cotas durante o período.

d) 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.

Os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo, deduzidos de qualquer investimento, serão distribuídos ao Cotista, 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 10 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.

O Fundo ainda possui parcelas a vencer oriundas da aquisição do Shopping e, portanto, foi deliberado em assembleia a não distribuição do valor apurado, que está registrado no passivo e será liquidado após o pagamento de todas as parcelas futuras.

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 é a seguinte:

	31/12/2017	30/06/2017
(+) Receitas apuradas no período o segundo o regime de competência	43.605	2.787
(-) Despesas apuradas no período o segundo o regime de competência	(1.364)	(219)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	42.242	2.568
(-) Receitas por competência, que não transitaram pelo Caixa do Fundo	(39.385)	(220)
(+) Despesas por competência, que não transitaram pelo Caixa do Fundo	267	26
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	3.123	2.374

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

	31/12/2017	30/06/2017
(=) % a distribuir	2.967	2.255
(=) Rendimentos incorporados ao Fundo	153	119
Rendimentos a distribuir	2.967	2.255
IR Base (20%)	593	451
IR total a compensar de renda fixa	(44)	(50)
IR total a pagar	549	401

10. Remuneração da administração

Taxa de 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 0,1% a.a. 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.

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.

Durante o período foi apropriada, a título de taxa de administração, a despesa de R\$ 264.

Taxa de ingresso, saída e performance

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

11. 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 Shopping Total Curitiba (“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 2017 o Fundo detém R\$ 22.603 de obrigações por aquisição de imóvel registrado no circulante e R\$ 71.577 no não circulante.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

12. Receita

Receita com ajuste a valor justo	39.353
Receita de aluguel	7.216
Receita de estacionamento	1.429
Total	<u>47.998</u>

Em outubro de 2017, o Fundo contratou um avaliador externo, especialista no mercado imobiliário, Setape Assessoria Econômica Ltda., que emitiu Laudo de Avaliação Imobiliária do Shopping Total, referente ao período findo em 31 de outubro de 2017, considerando o valor justo total de R\$ 194.041 que foi registrado parte na carteira de carteira de 29 de dezembro de 2017 (R\$193.695 – 99,82%) e o restante em 15 de março de 2018 (R\$346 – 0,18%).

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

13. Demais despesas

Em 31 de dezembro de 2017 as demais despesas estão representadas conforme abaixo:

Despesa com manutenção periódica	(1)
Despesa com serviços técnicos especializados	(89)
Despesa com taxa de Administração do Shopping	(150)
Despesa de fundo de promoção vacância	(599)
Total	<u>(839)</u>

14. Legislação tributária

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

a) Fundo

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.”

b) Cotistas

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

c) 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.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

- 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%.

15. Honorários advocatícios

No período findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo incorreu em gastos com honorários advocatícios no total de R\$ 75, referentes a consultorias prestadas.

16. Encargos debitados ao Fundo

	2017	% do PL
Taxa de administração	(264)	0,5%
Taxa de registro CVM	(153)	0,3%
Auditoria e custódia	(104)	0,2%
Honorários advocatícios	(75)	0,1%
Taxa de fiscalização CVM	(10)	-
Outras despesas operacionais	(127)	0,2%
Total	(733)	1,30%

17. Rentabilidade do Fundo

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

Período de	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo
13 de fevereiro a 31 de dezembro de 2017	53.656	1,7197	83,51 (*)

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

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

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

18. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 - Instrumentos Financeiros, e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos financeiros do Fundo que estão mensurados a valor justo em 31 de dezembro de 2017:

	Nível 1	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:		
Propriedades para investimento (Nota 6)	-	193.695
Operações de títulos públicos (Nota 5)	348	-
Aplicações em operações compromissadas (Nota 4)	184	-
Total:	532	193.695

19. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 25 de agosto de 2017, foi deliberado e aprovado a 2ª (segunda) emissão pública de cotas do Fundo, em 2 (duas) séries, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos aplicáveis, cujos recursos captados foram destinados para a realização do pagamento do preço de aquisição do empreendimento imobiliário do tipo “shopping

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

center”, objeto da matrícula nº 3.171 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba – PR (“Shopping Total”) e no pagamento dos Encargos do Fundo.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 31 de agosto de 2017, foi deliberado e aprovado a autorização à Laredo Administradora de Shopping Center Ltda., na qualidade de administradora do Shopping, a realizar uma reforma na área verde e no telhado do Shopping, no valor máximo de R\$ 2.000. O Fundo deverá reembolsar a Laredo após a conclusão da mencionada obra.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 13 de novembro de 2017, foi deliberado e aprovado dentre outros, os seguintes assuntos: (i) a contratação do PMKA Advogados, como assessor legal da Oferta e alteração do regulamento do Fundo para atendimento a Ação de Fiscalização nº 224/2017, sendo alterado os pontos relacionados a oferta pública de distribuição de cotas, e (ii) nova versão do regulamento do Fundo para aprimorar a divisão das atribuições do Administrador e Gestor do Fundo.

20. Eventos subsequentes

Em 16 de fevereiro de 2018 foi iniciada a 2º 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 2º emissão foi deliberada e aprovada pelos cotistas através de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (AGC), realizada em 25 de agosto de 2017.

Até a emissão das demonstrações financeiras foram emitidas 19.750.814,37 cotas pelo montante total de R\$ 19.751.

Em 04 de setembro de 2018 o nome do shopping foi alterado de Shopping Total Curitiba para Ventura Shopping de Descontos.

21. 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.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

ii) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 472/08, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes 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 referem-se a ações de despejo. As ações cíveis de polo passivo, classificadas como risco possível, totalizam um risco potencial de R\$314, 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 de 2017 cujo montante do processo atualizado é de R\$ 2.334 mil e também de 2018, em decorrência de aumentos de 251,41% e 241%, respectivamente, 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.

iv) Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía os seguintes saldos com o Administrador:

Disponibilidades	7
Operações compromissadas	184

v) Contrato de seguros

Em 20 de maio de 2017, a Palladium Administradora de Shoppings Centers Ltda. EPP (“Palladium”) contratou o seguro de Responsabilidade Civil Geral na seguradora Travelers Seguros Brasil S.A. com o prazo de vigência de 1 ano, contados a partir da data deste contrato.

Em 08 de dezembro de 2017, a Palladium contratou o seguro de Riscos na seguradora Bergus Seguros, Finanças & Gerenciamento de Risco com o prazo de vigência de 12 de dezembro a 20 de maio de 2018.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Modal S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Bruno Jose Albuquerque de Castro
Diretor

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