

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 2018 e período de 13 de fevereiro de 2017 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2017

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações das posições financeiras	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos
Cotistas e à Administradora do
Diamante Fundo de Investimento em Imobiliário
Rio de Janeiro - RJ

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Modal S.A. (“Administradora”), que compreendem o demonstrativo da posição financeiras em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo acima referidas pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Bases 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.

Bases para abstenção de opinião

- a. Conforme descrito na nota explicativa nº 6, 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 nos foi praticável determinar os possíveis impactos advindos desse tema no resultado do exercício do Fundo em 31 de dezembro de 2018.

- b. Conforme mencionado na nota explicativa nº24(iii) 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. Conseqüentemente, 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. Em 31 de dezembro de 2018, 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”. Conseqüentemente, o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro estava subavaliado em R\$ 4.815 mil.
- d. Conforme nota explicativa nº15 às demonstrações financeiras, 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 nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente que pudesse corroborar o valor contabilizado no passivo do Fundo. Conseqüentemente, não nos 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.
- e. Os valores correspondentes relativos às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentados para fins de comparação nas demonstrações financeiras do exercício corrente foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 8 de março de 2019 com abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras em decorrência de: (i) registro de receita de aluguel pelo regime de caixa; (ii) desvio de prática contábil; e (iii) IPTU a pagar. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras do período corrente também incluiu modificação em decorrência dos possíveis efeitos desses assuntos sobre a comparabilidade dos valores do exercício corrente e valores correspondentes.

Outros assuntos

Os valores correspondentes ao período de 13 de fevereiro de 2017 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2017, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 8 de março de 2019, com abstenção de opinião.

Responsabilidade da Administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela



determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livre de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Bases 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 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.

Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2019

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

Marcelo Faria Pereira
Contador CRC RJ-077911/O-2

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2018	% sobre patrimônio líquido	31/12/2017	% sobre patrimônio líquido
Circulante					
Caixa equivalentes de caixa	4				
Bancos		10	0,01	7	0,01
Operações compromissadas		256	0,25	184	0,19
		<u>266</u>	<u>0,26</u>	<u>191</u>	<u>0,20</u>
Titulos de renda fixa	5				
Títulos públicos federais					
Letra Financeira do Tesouro		-	-	348	0,37
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>348</u>	<u>0,37</u>
Valores a receber					
Alugueis a receber	7	4.844	4,68	-	-
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	8	(3.854)	(3,73)	-	-
Impostos a compensar		1	-	5	0,01
Despesa antecipada - Taxa de fiscalização		1	-	1	-
		<u>992</u>	<u>0,95</u>	<u>6</u>	<u>0,01</u>
Não Circulante					
Investimentos					
Propriedade para investimento					
Imóveis acabados	6	187.502	181,26	193.695	204,78
		<u>187.502</u>	<u>181,26</u>	<u>193.695</u>	<u>204,78</u>
Total do ativo		<u>188.760</u>	<u>182,47</u>	<u>194.240</u>	<u>205,36</u>
Passivo					
Circulante					
Obrigações por aquisição de imóvel	15	24.263	23,45	22.603	23,90
Auditoria e custódia		61	0,06	-	-
Demais valores a pagar		290	0,28	224	0,24
Taxa de administração		-	0,00	25	0,03
		<u>24.614</u>	<u>23,79</u>	<u>22.852</u>	<u>24,17</u>
Não circulante					
Obrigações por aquisição de imóvel	15	52.569	50,82	71.577	75,67
Distribuição de resultados a pagar		8.131	7,86	5.222	5,52
		<u>60.700</u>	<u>58,68</u>	<u>76.799</u>	<u>81,19</u>
Total do passivo		<u>85.314</u>	<u>82,47</u>	<u>99.651</u>	<u>105,36</u>
Patrimônio líquido	11	<u>103.446</u>	<u>100,00</u>	<u>94.589</u>	<u>100,00</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>188.760</u>	<u>182,47</u>	<u>194.240</u>	<u>205,36</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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 13 de fevereiro de 2017
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2017

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

	Notas	Exercício findo em 31/12/2018	Período de 13/02/2017 a 31/12/2017
Composição do resultado do exercício/período			
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	16	14.050	5.144
Receita de estacionamento	16	1.135	1.429
Receita de taxa de adesão	16	142	89
Ajuste a valor justo	17	(8.569)	39.353
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	8	(3.854)	-
Demais despesas	16	(2.068)	(839)
		<u>836</u>	<u>45.176</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado com títulos públicos		3	299
Resultado com operações compromissadas		9	63
		<u>12</u>	<u>362</u>
Outras receitas e despesas			
Juros sobre obrigações por aquisição de imóvel	15	(6.556)	-
Reversão de provisão com imposto de renda		3	5
		<u>(6.553)</u>	<u>5</u>
Despesas operacionais			
Taxa de administração	14	(150)	(264)
Auditoria e custódia		(83)	(104)
Tarifa bancárias		(47)	-
Honorários advocatícios		(27)	(75)
Taxa de fiscalização CVM		(24)	(10)
Taxa de registro CVM		-	(153)
Outras despesas operacionais		(43)	(127)
		<u>(374)</u>	<u>(733)</u>
Resultado do exercício/período		<u>(6.079)</u>	<u>44.810</u>
Quantidade de cotas		<u>74.752.452</u>	<u>55.001.638</u>
Lucro líquido por cota - R\$		<u>(0,081)</u>	<u>0,815</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>1,3838</u>	<u>1,7197</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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 13 de fevereiro de 2017
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2017

	Cotas integralizadas	Distribuição rendimentos	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	49.000	-	-	49.000
Aplicações no exercício	6.001	-	-	6.001
Distribuição de resultados no exercício	-	(5.222)	-	(5.222)
Resultado do exercício	-	-	44.810	44.810
Saldos em 31 de dezembro de 2017	55.001	(5.222)	44.810	94.589
Aplicações no exercício	19.751	-	-	19.751
Distribuição de resultados no exercício	-	(4.815)	-	(4.815)
Resultado do exercício	-	-	(6.079)	(6.079)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	74.752	(10.037)	38.731	103.446

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 31/12/2018	Período de 13/02/2017 a 31/12/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do exercício/período	(6.079)	44.810
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+/-) Impostos a compensar	4	(5)
(+/-) Demais pagamentos/recebimentos	66	150
(+) Provisão auditoria / custódia	61	71
(+) Provisão taxa de administração	(25)	25
(-) Rendimento de títulos públicos	(3)	(299)
(+/-) Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	8.569	(39.353)
(+) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.854	-
(+) Valores a receber	(4.844)	-
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	7.682	(39.410)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aquisição de ativos imobiliários	(17.348)	(59.453)
(-) Gastos com propriedades para investimentos acabados	(2.376)	(707)
(-) Aquisição de títulos públicos	-	(20.000)
(+) Liquidação de títulos públicos	351	19.951
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	(19.373)	(60.210)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	19.751	55.001
(-) Imposto de renda sobre distribuição de rendimentos	(1.906)	-
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	17.845	55.001
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	75	191
Caixa e equivalente de caixa no início dos períodos	191	-
(+) Disponibilidades	7	-
(+) Aplicações interfinanceiras de liquidez	184	-
Caixa e equivalente de caixa no final dos períodos	266	191
(+) Disponibilidades	10	7
(+) Aplicações interfinanceiras de liquidez	256	184
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	75	191

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 Administradora de Recursos 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 objeto proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no seu Regulamento, preponderantemente, por meio dos seguintes investimentos:

- (i) Imóveis e/ou direitos aquisitivos sobre empreendimentos imobiliários destinados à renda (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.

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 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) 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 valor justo 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 "Resultado com títulos públicos", quando aplicável.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

<u>Descrição</u>	2018	2017
Banco Modal	10	7
Operações compromissadas – LFT	256	184
Total	266	191

5 Títulos e valores mobiliários

	<u>31/12/2018</u>			<u>31/12/2017</u>		
	Custo atualizado	Valor justo	Faixas de vencimento	Custo atualizado	Valor justo	Faixas de vencimento
Títulos públicos						
Títulos públicos federais pós- fixados:						
Letras financeiras do tesouro	-	-	-	347	348	Até 1 ano

6 Propriedade para investimento

<u>Descrição</u>	<u>Valor</u>
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
Reformas e benfeitorias	2.376
Ajuste a valor justo	(8.569)
Total em 31 de dezembro de 2018	187.502

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 outubro de 2017 a Setape concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping 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 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: 15,4% ao ano.

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. 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 197 contratos elaborados, sendo 149 finalizados, 32 em processo de assinatura dos locatários e 16 aguardando entrega de documentação.

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 2018, o Shopping tinha uma área Bruta Locável (“ABL”) de 22.659 m², considerando o novo setor verde inaugurado em 2018, 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\$ 3.198 das locações, dos quais o equivalente a R\$ 2.449 já foram objeto de renegociação com acordos assinados.

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\$ 240 (R\$606 em 2017) nessa condição.

O Shopping investiu um total de R\$ 2.376 em obras de revitalização estrutural em 2018 (R\$2.025 em 2017) e continua investindo em 2019 com mais R\$ 951 nos primeiros três meses do ano.

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

Em 31 de dezembro de 2018, 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	Valor	
Aluguel de imóveis	a vencer	R\$	787
Estacionamento	a vencer	R\$	200
Taxa de adesão	a vencer	R\$	3
Total a vencer		R\$	990

Contas a receber	Vencimento	Valor	
Aluguel de imóveis	vencido	R\$	3.223
Estacionamento	vencido	R\$	120
Taxa de adesão	vencido	R\$	511
Total a vencer		R\$	3.854

Total a receber		R\$	4.844
------------------------	--	------------	--------------

8 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

	Valores a receber vencidos			
	Aluguel	Estacionamento	Taxa de adesão	Total
Acordos realizados	759	107	27	893
Sem acordo	2.464	404	93	2.961
Total	3.223	511	120	3.854

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 alugueis 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e no período de 13 de fevereiro de 2017 a 31 de dezembro de 2017 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

11 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo apresenta patrimônio líquido de R\$ 103.446 (2017: R\$ 94.589), representado por 74.752.452 (2017: 55.001.638), cotas escriturais e nominativas, integralmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ R\$ 74.752 (2017: R\$ 55.001). O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 1,3838 (2017: R\$ 1,7197).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram integralizadas 19.750.814,37 cotas ao valor total de R\$ 19.751. Em 2017 foram integralizadas 55.001.638,04 cotas ao valor total de R\$ 55.001.

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.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e
 período de 13 de fevereiro de 2017
 (data de início das operações) a
 31 de dezembro de 2017

O Fundo ainda possui parcelas a vencer oriundas da aquisição do Shopping e, portanto, foi deliberado em assembleia a retenção dos rendimentos auferidos em 31 de dezembro de 2018. Como nessa data o Fundo apresentava mais de 50 cotistas, não houve incidência de imposto de renda sobre os rendimentos auferidos.

No 1º semestre de 2018 e no ano de 2017 os cotistas aprovaram a não distribuição do valor de rendimentos apurado, os valores estão registrados no passivo e serão liquidados após o pagamento de todas as parcelas futuras referentes à aquisição o Shopping.

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 2018 e 2019 é a seguinte:

	31/12/2018	30/06/2018
(=) 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
	31/12/2017	30/06/2017
(=) 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
(=) % 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

(*) 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.

(**) Os valores distribuídos encontram-se pendentes de liquidação em 31 de dezembro de 2018, os mesmos serão liquidados 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 2018, foi apropriada a título de taxa de administração, a despesa de R\$ 150 (2017: R\$ 264).

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 2018 o Fundo detém R\$ 24.263 de obrigações por aquisição de imóvel registrado no circulante e R\$ 52.569 no não circulante (R\$ 22.603 e R\$ 71.577 em 31 de dezembro de 2017), totalizando o montante de R\$ R\$ 76.832.

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 passado. Segue composição do valor registrado:

	<u>2018</u>
Despesa INPC do exercício 2018	2.470
Despesa INPC do exercício 2017	2.128

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e
período de 13 de fevereiro de 2017
(data de início das operações) a
31 de dezembro de 2017

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 estacionamentos do Ventura Shopping recebidas mensalmente pelo Fundo, e das integralizações realizadas pelos cotistas, mediante necessidade de caixa.

16 Receitas

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receita de aluguel	14.050	5.144
Receita de estacionamento	1.135	1.429
Receita de taxa de adesão	142	89
Total	<u>15.327</u>	<u>6.662</u>

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

17 Resultado de ajuste a valor justo

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado com ajuste a valor justo	(8.569)	39.353
Total	<u>(8.569)</u>	<u>39.353</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 outubro de 2017 a Setape concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping 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.

18 Encargos do Fundo

Em 31 de dezembro de 2017 e 2018 as demais despesas estão representadas conforme abaixo:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Despesa de fundo de promoção vacância	(1.163)	(599)
Despesa de comercialização de lojas	(605)	-
Despesa com taxa de Administração do Shopping	(300)	(150)
Despesa com manutenção periódica	-	(1)
Despesa com serviços técnicos especializados	-	(89)
Total	<u>(2.068)</u>	<u>(839)</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%.

20 Honorários advocatícios

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo incorreu em gastos com honorários advocatícios no total de R\$ 27 (R\$ 75 em 2017), referentes a consultorias prestadas.

20 Encargos debitados ao Fundo

	2018	% do PL	2017	% do PL
Taxa de administração	(150)	0,15%	(264)	0,50%
Auditoria e custódia	(83)	0,08%	(104)	0,20%
Tarifas bancárias	(47)	0,05%	0	
Honorários advocatícios	(27)	0,03%	(75)	0,10%
Taxa de fiscalização CVM	(24)	0,02%	(10)	-
Taxa de registro CVM	0	0,00%	(153)	0,30%
Outras despesas operacionais	(43)	0,04%	(127)	0,20%
Total	(374)	0,36%	(733)	1,30%

22 Rentabilidade do Fundo

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

Exercício / Período de	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo
Findo em 31 de dezembro de 2018	102.531	1,3838	(5,93) (*)
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.

23 Alterações estatutárias

- a. 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.
- b. 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 center”, objeto da matrícula nº 3.171 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba – PR e no pagamento dos Encargos do Fundo.
- c. 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.
- d. 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.

24 Eventos subsequentes

Em 28 de janeiro de 2019 os cotistas aprovaram a retenção total dos rendimentos auferidos pelo Fundo em 31 de dezembro 2018, e apurados segundo o regime de caixa, no valor de R\$ 2.521, tendo em vista que parte do referido recurso já foi utilizado para investimentos nos ativos do Fundo, e a sobra será utilizada para investimentos nos ativos do Fundo.

25 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 período, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG 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\$363, 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 era de R\$ 2.334 e R\$ 2.396 em 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 2018, o Fundo possuía os seguintes saldos com o Administrador:

Disponibilidades	10
Operações compromissadas	256

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 8 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.

vi) Serviços de tesouraria e custódia

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

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e
período de 13 de fevereiro de 2017
(data de início das operações) a
31 de dezembro de 2017

Bruno Jose Albuquerque de Castro
Diretor

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