



**ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO  
DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF nº 26.642.727/0001-66**

**Código de Negociação na B3 (antigo mercado de balcão da Cetip) nº 2488417DIA**

**Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido**

**Registro CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/001, em 08 de janeiro de 2018**



**Administrador e Coordenador Líder**

**BANCO MODAL S.A**

**CNPJ/MF nº 30.723.886/0001-62**

**Praia de Botafogo, 501, 5º andar - parte, bloco 01,  
Botafogo. Rio de Janeiro, RJ.**

Comunicam o início da oferta pública de distribuição de até 46.000.000 (quarenta e seis milhões) de cotas em classe única, nominativas e escriturais ("Cotas") da 2ª emissão do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), em série única ("2ª Emissão"), perfazendo no dia 25 de agosto de 2017, data em que foi aprovada a 2ª Emissão ("Data de Emissão"), o valor total ("Volume Total da Oferta") de até:

**R\$ 46.000.000,00**

(quarenta e seis milhões de reais)

A 2ª Emissão será realizada em 2 (duas) séries e conforme o disposto no artigo 11, § 1º, da Instrução CVM nº 472/08, a divisão em séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas, sendo as séries compostas conforme descrito a seguir: (i) 1ª Série: A primeira série da 2ª Emissão ("1ª Série") é composta por até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no montante total de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão, e inicia-se a partir da divulgação do Anúncio de Início e encerra-se a qualquer momento, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorra a colocação parcial das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Série, o saldo remanescente de tais Cotas ("Saldo da 1ª Série") poderá ser colocado junto com as Cotas a serem emitidas no âmbito da segunda série ("2ª Série"); e (ii) 2ª Série: A 2ª Série da 2ª Emissão é composta por até

45.000.000 (quarenta e cinco milhões) de Cotas, no montante total de até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo da 1ª Série, e inicia-se na data de divulgação do Anúncio de Início e encerra-se a qualquer momento, durante o prazo de distribuição, a critério exclusivo do Coordenador Líder.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão, representado por 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados da divulgação do presente anúncio de início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03" e "Prazo de Distribuição", respectivamente), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Caso existam Cotas emitidas não subscritas e integralizadas até o final do Prazo de Distribuição, tais Cotas serão canceladas.

Os termos grafados em letras maiúscula, que não tenham sido de outra forma definidos neste Anúncio de Início, terão os significados que lhes são atribuídos no "*Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto da Oferta").

## **CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS:**

### **I - NATUREZA DO EMISSOR**

O **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é um fundo de investimento imobiliário regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, administrado pelo **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501 / 5º andar - parte, bloco 01, Botafogo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 5.986, de 1º de junho de 2000 ("Administrador"). O Fundo é regido pelo seu regulamento, datado e registrado em 30 de agosto de 2017, no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme alterado em 22 de agosto de 2017 e registrado em 30 de agosto de 2017, sob o nº 1141723 ("Regulamento").

### **II - GESTOR DO FUNDO**

O Fundo está sob gestão da **MODAL ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Bloco 01, na cidade do Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 01.116.811/0001-15, autorizada a exercer atividade de gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.870, de 21 de julho de 2006. ("Gestor").

### III - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

**Objetivos do Fundo:** O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo (conforme definido no Regulamento); (ii) na aquisição de participações de SPE (conforme definido no Regulamento) que tenha por objeto o desenvolvimento de Imóveis-Alvo, 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 (conforme definido no Regulamento); 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, (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 do Fundo, pela lei e disposições da CVM..

**Tipo:** Condomínio fechado. Portanto, não é permitido o resgate das cotas.

**Público Alvo:** Pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras. Não há limitação no público alvo do Fundo.

**Resgate das Cotas:** O resgate de Cotas ocorrerá apenas em caso de liquidação do Fundo, de acordo com os procedimentos descritos no Regulamento.

**Prazo de Duração:** O Fundo tem prazo de duração de 10 (dez) anos, contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, que ocorreu em 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.

**Custódia:** O Banco Modal S.A. (Administrador), é a instituição responsável pelos serviços de custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**Escrituração das cotas do Fundo:** O Banco Modal S.A. (Administrador), é a instituição responsável pelos serviços de escrituração de cotas.

**Auditoria do Fundo:** A PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Russel nº 804, 6º andar, Glória, CEP 22.210-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0002-01, é a instituição responsável pelos serviços de auditoria das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo.

**Características das Cotas:** As Cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; e (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**Direitos, Vantagens e Restrições das cotas:** As cotas objeto de novas emissões (incluindo as Cotas da 2ª Emissão) assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às cotas já existentes.

Todos os Investidores no âmbito da 2ª Emissão terão direito ao recebimento integral dos rendimentos do período, independentemente da data em que tal Cotista tenha integralizado as Cotas objeto da presente 2ª Emissão do Fundo.

Cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo. No entanto, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto se as pessoas mencionadas nas letras “a” a “d” forem os únicos cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**Quóruns de deliberação e matérias de competência da Assembleia Geral de Cotistas:** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (i) exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (ii) alteração do Regulamento do Fundo; (iii) destituição ou substituição do Administrador, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial; (iv) destituição ou substituição do Gestor, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial; (v) autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vii) deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo, exceto nas hipóteses previstas no Regulamento; (viii) eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; (x) alteração da taxa de administração do Fundo, nos termos do artigo 36, da Instrução CVM nº 472/2008; (xi) aumento das despesas e encargos do Fundo previstos no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/2008; (xii) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Capítulo XIX do Regulamento; (xiii) prorrogação do prazo de duração do Fundo; (xiv) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (xv) deliberar sobre soluções alternativas à venda dos ativos na hipótese de insuficiência de Reserva de Despesas Extraordinárias; (xvi) aprovar qualquer investimento ou desinvestimento a ser realizada pelo Fundo em Ativos Imobiliários; (xvii) aprovar qualquer investimento ou desinvestimento a ser

realizada pelo Fundo em Outros Ativos; (xviii) indicar as pessoas que deverão representar o Fundo; (xix) deliberar sobre o voto a ser proferido pelo Fundo, nas Assembleias Gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (xx) deliberar sobre a contratação, pelo Fundo, de prestadores de serviços para condução das atividades do Fundo, inclusive a substituição destes; (xxi) aprovar a celebração, pelo Administrador, em nome do Fundo, de acordos e demais contratos necessários ao cumprimento dos objetivos do Fundo; (xxii) deliberar sobre qualquer assunto referente à administração e manutenção dos investimentos nos Imóveis-Alvo e nos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo; e (xxiii) autorizar quaisquer pagamentos ou movimentações financeiras pelo Administrador, em nome do Fundo, em valor superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvadas as deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii). (ix), (x) e (xii), acima, que dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária:** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pela remuneração dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. O Administrador deverá distribuir (sem prejuízo do disposto no parágrafo abaixo), no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo e 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.

Os rendimentos líquidos auferidos no semestre pelo Fundo, a critério do Administrador, poderão ser 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 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais. O Administrador poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre.

As Cotas do Fundo serão amortizadas, a qualquer tempo, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

**Encargos do Fundo:** Além da remuneração do Administrador, constituem encargos do Fundo diversas taxas, despesas e custos, conforme detalhado no Regulamento do Fundo e no Prospecto.

#### **IV. - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA DISTRIBUIÇÃO**

**Autorização da Oferta:** A 2ª Emissão foi aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a qual foi realizada em 25 de agosto de 2017.

**Coordenador Líder:** A distribuição das Cotas será realizada pelo Administrador.

**Data do Início da Distribuição:** 17 de janeiro de 2018.

**Regime de colocação:** As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo regime de melhores esforços de colocação.

**Valor da Cota:** O valor da Cota para fins da Oferta é de R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão ("Valor da Cota"), e foi definido na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada em 25 de agosto de 2017, que aprovou a Oferta, conforme previsto no item 8.6., I do Regulamento.

**Valor de Integralização:** O valor de integralização é equivalente ao Valor da Cota e não será atualizado ("Valor de Integralização").

**Quantidade de Cotas a Serem Emitidas:** Até 46.000.000 (quarenta e seis milhões) de Cotas, perfazendo o Volume Total da Oferta de R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) e a quantidade mínima de 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, perfazendo o Volume Mínimo da Oferta de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

**Divisão em séries:** A 2ª Emissão será realizada em 2 (duas) séries e conforme o disposto no artigo 11, §1º, da Instrução CVM nº 472/08, a divisão em série é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas.

**1ª Série:** A primeira série da 2ª Emissão é composta por até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no montante total de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão, e inicia-se a partir da divulgação do Anúncio de Início e encerra-se a qualquer momento, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorra a colocação parcial das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Série, o Saldo da 1ª Série poderá ser colocado junto com as Cotas a serem emitidas no âmbito da 2ª Série.

**2ª Série:** A 2ª Série da 2ª Emissão é composta por até 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) de Cotas, no montante total de até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo da 1ª Série, e inicia-se na data de divulgação do Anúncio de Início e encerra-se a qualquer momento, durante o prazo de distribuição, a critérios exclusivo do Coordenador Líder.

**Montante Mínimo e Máximo de Investimento:** Não há montantes mínimos e máximos de investimento nas Cotas objeto da Oferta.

**Procedimento da Distribuição:** A subscrição das Cotas da 2ª Emissão será feita nos termos do Boletim de Subscrição, pelo Valor da Cota, sendo certo que a integralização será realizada pelo Valor de Integralização, sendo que as Cotas da 1ª Série serão integralizadas durante o Prazo de Distribuição e as Cotas da 2ª Série serão integralizadas conforme as Chamadas de Capital (abaixo definidas) a serem realizadas pelo Administrador durante a totalidade do Período de Integralização (abaixo definido).

A totalidade das Cotas da 2ª Emissão ficará bloqueada para negociação durante o Prazo de Distribuição, sendo a sua negociação permitida após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão ("B3") para o início da negociação das Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pelo mercado de balcão organizado administrado pela B3 (antigo mercado de balcão organizado da Cetip).

A negociação das Cotas da 1ª Emissão do Fundo seguirá em seu curso normal.

As Cotas serão distribuídas durante o Prazo de Distribuição, sendo certo que o Administrador poderá encerrar a Oferta a qualquer momento após a captação de qualquer montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta.

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja a distribuição: (i) da totalidade das Cotas objeto da Oferta; ou (ii) o equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas.

Na hipótese de distribuição parcial, os investidores que tiverem condicionado sua permanência na Oferta na forma prevista (a) no subitem "i", terão a totalidade de suas Cotas resgatadas e canceladas; e (b) no subitem "ii", acima, terão parcela de suas Cotas resgatadas e canceladas. Em ambas as hipóteses, os investidores receberão, em até 5 (cinco) dias úteis, a contar da data do cancelamento, os recursos financeiros integralizados, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 2ª Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável.

No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, os investidores poderão formalizar Boletim de Subscrição (a) não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas, (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Distribuição, ou (c) condicionando a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Prazo de Distribuição e o Volume Total da Oferta. Na hipótese de não colocação de Cotas em valor equivalente ao Volume Total da Oferta no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Distribuição, os Boletins de Subscrição formalizados nos termos do item "b" acima serão automaticamente cancelados. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, como no caso do item "c" acima, será devolvido, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas efetivamente canceladas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de cancelamento de suas Cotas, os recursos financeiros integralizados,

acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 2ª Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável.

**Colocação junto às Pessoas Vinculadas:** Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, caso, ao término da distribuição pública das Cotas, seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador ou do do Gestor; (b) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (c) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e/ou (b) acima (“Pessoas Vinculadas”), sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas. Neste caso, será devolvido as Pessoas Vinculadas que tiverem suas ordens de investimento canceladas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, a contar da data de comunicação pelo Administrador aos investidores sobre o cancelamento da Oferta, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 2ª Emissão, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 2ª Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável.

Os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Boletim de Subscrição.

**Classe das Cotas:** As Cotas serão emitidas em classe única.

**Subscrição e Integralização das Cotas:** A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura física do Boletim de Subscrição e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização. O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito.

Os Cotistas que vierem a subscrever Cotas da 1ª Série deverão integralizá-las durante o Prazo de Distribuição.

No entanto, os Cotistas que vierem a subscrever Cotas da 2ª Série deverão integralizá-las durante o Período de Integralização, de acordo com as Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador. Por tal motivo, tais Cotistas da 2ª Série celebrarão, ainda, o “*Instrumento Particular de Compromisso de Integralização das Cotas da 2ª Emissão do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Compromisso de Integralização”) no momento da subscrição. O Compromisso de Integralização determina que os Cotistas devem realizar a integralização das Cotas, pelo Valor de Integralização (de R\$ 1,00, sem atualização), em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do Requerimento de Integralização (abaixo definido).

O “Requerimento de Integralização” é o documento pelo qual o Administrador solicita aos Cotistas a realização da integralização de Cotas, nos termos e quantidade nele discriminados. A integralização das Cotas deverá ser realizada no prazo de até 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão (“Período de Integralização”).



**Importante observar que o Investidor precisa manter recursos líquidos para atender suas obrigações de integralização, conforme as Chamadas de Capital, em prazo de 2 (dois) dias úteis, durante a totalidade do Período de Integralização, a fim de não incorrer nas multas por potencial inadimplemento previstas abaixo.**

O Cotista que não realizar o pagamento nas condições previstas no Regulamento, no Boletim de Subscrição, no Compromisso de Integralização e no Prospecto (“Cotista Inadimplente”) ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se (i) ao pagamento de seu débito, a partir da data especificada para integralização no requerimento de integralização, até a data de quitação do débito, pela variação positiva mensal do IPCA, além de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, mais juros de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) ressarcimento de eventuais custos e encargos financeiros decorrentes da inadimplência do Fundo decorrente do inadimplemento do Cotista.

No caso de inadimplemento, o Administrador notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 15 (quinze) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 15 (quinze) dias corridos a partir da notificação descrita acima, o Administrador tomará quaisquer das seguintes providências: (i) poderá iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos dos custos de tal cobrança; (ii) alienar as Cotas Inadimplidas de titularidade do Cotista Inadimplente a terceiros, Cotistas ou não, sem que seja realizado qualquer pagamento ao Cotista Inadimplente em razão da alienação das Cotas Inadimplidas, nos termos previstos no Regulamento; ou (iii) cancelar as Cotas Inadimplidas subscritas e não integralizadas que não sejam alienadas nos termos do subitem (ii) deste parágrafo, sem que seja realizado qualquer pagamento ao Cotista Inadimplente em razão do cancelamento das Cotas Inadimplidas. O Cotista Inadimplente será responsável pelos pagamentos dos encargos moratórios previstos acima, sem prejuízo do ressarcimento das perdas e danos que venha a causar ao Fundo, nos termos do Regulamento e do Compromisso de Investimento.

Se o Administrador realizar amortização de Cotas e/ou pagamento de rendimentos aos cotistas do Fundo enquanto o Cotista Inadimplente for titular de Cotas do Fundo, os valores referentes à amortização e/ou aos rendimentos devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados pelo Administrador para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Cotista Inadimplente, a título de amortização de suas Cotas, até que suas Cotas atinjam o mesmo valor patrimonial das demais Cotas do Fundo.

**Destinação dos Recursos:** Os recursos captados com a Oferta serão destinados pelo Fundo para a realização do pagamento do preço de aquisição do Shopping Total, 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.

Importante ressaltar que os recursos captados com a Oferta serão destinados pelo Fundo para a realização do pagamento saldo do preço de aquisição do Shopping Total, não quitado com os recursos oriundos da 1ª Emissão, e no pagamento dos Encargos do Fundo, *pari-passu* à proporção das cotas detidas pelos atuais cotistas, de forma que, caso seja possível a conclusão da presente captação, parte do capital comprometido de aporte pelos Cotistas Iniciais não será chamado para aporte, de forma que não haverá sobreposição de destinação de recursos da 1ª Emissão com a 2ª Emissão.

**Cronograma Estimativo:** Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	17/10/2017
2	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	08/01/2018
3	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta Disponibilização do Prospecto	09/01/2018
4	Início da distribuição	17/01/2018
5	Data máxima para encerramento da distribuição	15/07/2018
6	Data máxima para publicação do Anúncio de Encerramento	Até 16/07/2018

<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Administradora e dos Coordenadores ou de acordo com os regulamentos da B3. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução nº 400/03.

**Negociação das Cotas:** As Cotas serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente em mercado de balcão organizado administrado pela B3 (antigo mercado de balcão administrado pela CETIP), observado o disposto no Prospecto e no Regulamento.

## V - OUTRAS INFORMAÇÕES

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou desta Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

### **Administrador e Coordenador Líder**

#### **BANCO MODAL S.A.**

Praia de Botafogo, 501 / 5º andar - parte, bloco 01

Rio de Janeiro - RJ

Para acessar o Prospecto, acessar <https://www.modal.com.br/fundos-administrados> e, então, localizar o Prospecto

Para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar <https://www.modal.com.br/fundos-administrados> e, então, localizar o Anúncio de Início.

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Estado do Rio de Janeiro

Telefone: (21) 3233-8686

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º andar  
Estado de São Paulo  
Telefone: (11) 2146-2000

Website: <http://www.cvm.gov.br>

Para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2017 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Diamante Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o Prospecto.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2017 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Diamante Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o Anúncio de Início.

### **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar  
São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br>

Para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Diamante Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar a aba “Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Diamante Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Anúncio de Início.

### **VI - Declaração de Inadequação:**

O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 98 a 115 do Prospecto da Oferta, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas do Fundo, antes da tomada de decisão de investimento.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.**

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS AO FUNDO, E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

Ao considerar a aquisição de Cotas, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do Prospecto quanto do Regulamento do Fundo, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua carteira, bem como às disposições da seção “Fatores de Risco” constantes do Prospecto.

Adicionalmente, ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para o investidor. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer parte a eles relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A data deste Anúncio de Início é 09 de janeiro de 2018.

Administrador e Coordenador Líder



Gestor



Assessor Legal

